

PA10



Communauté de Communes des Monts de Gy

3 rue des Saules

70700 GY

Gy [70]

Création d'une Zone d'Activités à Gy

PA10 – Règlement

Date :	Indice:	Libellé :	Etabli par :	Vérifié par :	Validé par :
12/12/2022	01	Première Diffusion	GB	JPR	
	02				
	03				
	04				
	05				

Affaire N° : 2035

Plan N° : PA10



SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	4
I.1. OBJET DU PRESENT REGLEMENT	4
I.2. DESIGNATION DES LOTS.....	4
I.3. OBLIGATION LEGALE.....	4
I.4. AUTORISATION DES DROITS DU SOL.....	4
II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	5
II.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	5
II.1.1. Zone 1AUX, UX, et A	5
II.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	5
II.2.1. Zone 1AUX, UX, et A	5
II.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES A AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	5
II.3.1. Zone 1AUX	5
II.3.2. Zone UX, et A	5
II.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	6
II.4.1. Zone 1AUX	6
II.4.2. Zone UX, et A	6
II.4.3. Alimentation en eau potable	7
II.4.4. Assainissement des eaux usées	7
II.4.5. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement	8
II.4.6. Electricité et téléphone	9
II.4.7. Eclairage des voies	10
II.4.8. Ordures ménagères	10
II.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	11
II.5.1. Zone 1AUX, UX, et A	11
II.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
II.6.1. Zone 1AUX, UX, et A	11
II.7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
II.7.1. Zone 1AUX, UX, et A	11
II.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	11
II.8.1. Zone 1AUX, UX, et A	11
II.9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	11
II.9.1. Zone 1AUX, UX, et A	11

II.10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
II.10.1. Zone 1AUX, UX, et A	12
II.11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	12
II.11.1. Zone 1AUX, UX, et A	12
II.12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	15
II.12.1. Zone 1AUX, UX, et A	15
II.13. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	15
II.13.1. Zone 1AUX, UX, et A	15
II.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	16
II.14.1. Zone 1AUX, UX, et A	16
II.15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	16
II.15.1. Zone 1AUX, UX, et A	16
II.16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	17
II.16.1. Zone 1AUX, UX, et A	17

I. DISPOSITIONS GENERALES

I.1. Objet du présent règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général et particulières imposées dans la future zone d'activités. Il s'applique en totalité et sans exception à chacun des lots compris dans l'assiette foncière de l'opération.

L'opération est délimitée au plan de situation, au plan de l'état actuel et au plan de composition du dossier du permis d'aménager (pièces PA1, PA3 et PA4). Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Gy.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative du permis d'aménager. Elles complètent celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Gy sans y déroger ou en réduire la portée.

Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse de terrain bâti ou non bâti et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location même s'il s'agit d'une première vente ou locations successives.

I.2. Désignation des lots

Le plan nommé « PA 4 - Plan de composition » fait figurer la division du terrain en lots, ainsi que la désignation, l'emplacement et la forme de chacun des lots.

La contenance de chaque lot apparaît également sur le plan nommé « PA 9 - Plan d'Hypothèses d'implantation ». La superficie réelle et les dimensions précises de chaque lot ne seront connues de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain par le géomètre expert.

Le lotissement est composé de 18 lots maximums.

I.3. Obligation légale

Il est fait obligation aux acquéreurs de respecter :

- Les documents d'urbanisme et d'usage des sols en vigueur sur la commune de Gy
- Le présent règlement de lotissement
- Tous les règlements administratifs et normatifs en vigueur

I.4. Autorisation des droits du sol

Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'une autorisation des droits du sol, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

Chaque dossier de demande de permis de construire fera l'objet d'un examen commun avec le service instructeur, l'autorité qui approuve et l'aménageur.

Les règles d'urbanisme applicables seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

En application de l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du projet. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du projet en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

II.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

II.1.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

II.2.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

II.3.1. Zone 1AUX

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Toute création d'accès carrossable ou piéton est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de la voie.

Le plan de composition du projet définit les accès à chacun des lots. En cas de modification de l'emplacement d'accès prévu, l'acquéreur devra prendre à sa charge le coût de modification des aménagements urbains (ex : déplacement de mobilier urbain, modification des bordures et reprise des enrobés), et les frais de déplacement des coffrets et regards sur l'espace public si cela est nécessaire. Cette modification sera soumise à la validation des gestionnaires des voies et réseaux et de l'aménageur. Ceux-ci établiront le programme et le coût des travaux de modification d'aménagement à la charge de l'acquéreur.

II.3.2. Zone UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

II.4.1. Zone 1AUX

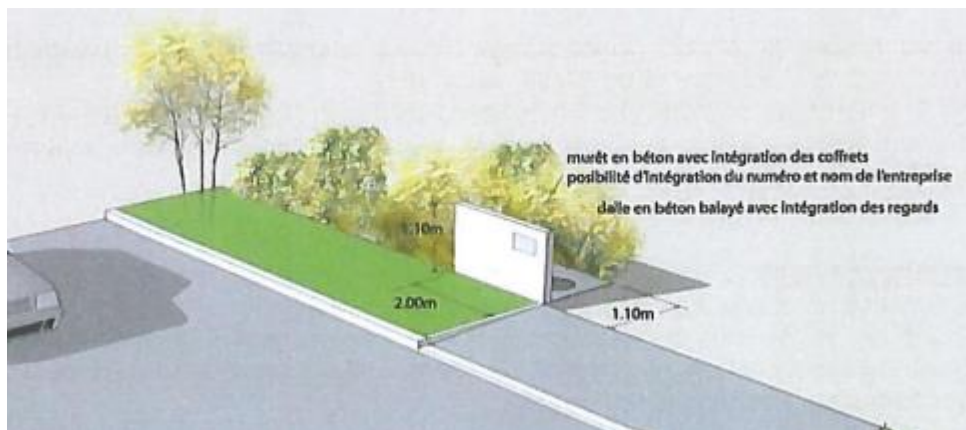
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Les lots sont desservis par les réseaux dimensionnés pour la viabilisation d'un lot dans les limites des capacités des réseaux identifiés sur les plans « PA8b - Plan des réseaux humides » et « PA8c - Plan des réseaux secs », le présent règlement et le raccordement d'un branchement par type de réseau.

En cas de modifications des besoins du lot, l'acquéreur devra prendre à sa charge le coût de modification des aménagements urbains (ex : déplacement de mobilier urbain, modification des bordures et reprise des enrobés), et les frais de déplacement des coffrets et regards sur l'espace public si cela est nécessaire. Cette modification sera soumise à la validation des gestionnaires des voies et réseaux. Ceux-ci établiront le programme et le coût des travaux de modification à la charge de l'acquéreur.

Les modalités de desserte par les réseaux sont complétées par l'Annexe 01 du présent règlement « Tableau des branchements réseaux ».

De plus, il est précisé que tous les branchements de réseaux secs seront regroupés en un unique endroit, afin de se présenter comme un îlot technique. Celui-ci comprendra à la fois les coffrets, les regards et un espace libre pour bacs à ordures ménagères et le bac de tri. Cet espace devra être entouré par une haie sur domaine privé et par un muret donnant sur rue et contiguë à l'accès, accompagner d'un dallage béton. L'entreprise devra inscrire sa dénomination sur ce muret et y intégrer sa ou ses éventuelles boîtes aux lettres.



Le dallage sera en béton balayé de couleur grise d'une dimension de 1,10*2,00m.

Le muret en béton sera en béton banché lisse de couleur grise d'une dimension de 1,10 de hauteur et 2,00m de largeur.

Pour les branchements de réseaux humides lorsqu'ils seront situés à autre endroit, celui-ci comprendra les regards de branchement au réseaux humides. Cet espace devra être entouré accompagner d'un dallage béton en béton balayé de couleur grise d'une dimension de 1,10*2,00m (2 regards) ou 1.10*1.10m (1 regard). Cette espace devra être sur domaine privé en limite de propriété et ne pourra pas être clôturé.

II.4.2. Zone UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.4.3. Alimentation en eau potable

II.4.3.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.4.4. Assainissement des eaux usées

II.4.4.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Chaque lot disposera d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Les acquéreurs de lot s'engagent à respecter la législation en vigueur et le règlement d'assainissement collectif de la communauté de communes pour tout branchement et fonctionnement du réseau.

Toute construction doit être raccordée en séparatif par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement en limite de parcelle en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

Lors d'une construction, les acquéreurs devront vérifier les niveaux et fil d'eau des branchements. En cas de besoin, les acquéreurs supporteront toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

L'article L,1331 - 10 du Code de la santé publique stipule que :

« tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes. »

L'autorisation prévue au premier alinéa fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Le Règlement du PLU (Annexe 5) de la commune de Gy tient compte également de cette obligation :

« L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents »

On entend par eaux usées domestiques des eaux porteuses de pollution principalement organique.

Pour 100mL, la composition moyenne des polluants est présentée ci-dessous :

- 90 gr de matières minérales ou organiques, sous forme de particules et en suspension dans l'eau
- 60 gr de matières oxydables
- 15 gr de matières azotées
- 4 gr de phosphore (provenant des détergents)
- 0,23 gr de résidus de métaux lourds comme le plomb, l'arsenic, le cadmium, le mercure...
- 0,05 gr de composés tels que le fluor, le brome, le chlore, l'iode...
- 1 à 10 milliards de germes pour chaque 100 ml,

Avant rejet dans le réseau communal, l'effluent industriel devra répondre à des prescriptions physico-chimiques particulières comme un pH neutre, une température $\leq 30^\circ$, MEST $<600\text{mg/L}$, DCO/DBO5 $\leq 2,5\text{mg/L}$... L'aménageur devra donc, en fonction de son activité, prévoir ou non un système de pré-traitement.

L'existence sur chaque lot d'un regard pour le rejet des eaux usées ne constitue pas une autorisation tacite de raccordement. L'acquéreur aura à fournir, avec son permis de construire, un dossier relatif à la gestion des eaux usées et respectant les préconisations précédentes. Il indiquera par quels moyens techniques il respectera

l'obligation de composition des effluents. L'acquéreur devra fournir à l'aménageur et au gestionnaire du réseau en fin de travaux une attestation de conformité établie par un prestataire indépendant à l'autorité qui approuve le permis de construire.

Les lots n°10, 11, 12, 13, et 14 porteront une servitude de passage du réseau d'eaux usées public. Aucune construction ne sera possible au droit de cette canalisation à 3,00m de part et d'autre de l'axe de celle-ci.

II.4.5. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

II.4.5.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Tous les lots disposeront d'un raccordement au réseau d'eaux pluviales collectif. L'évacuation des eaux pluviales pourra se faire directement par l'intermédiaire du regard de branchement situé sur la parcelle. Les acquéreurs de lot s'engagent à respecter la législation en vigueur et le règlement d'assainissement collectif de la commune pour tout branchement et fonctionnement du réseau. Une autorisation du gestionnaire du réseau sera à solliciter.

Toute construction doit être raccordée en séparatif par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement en limite de parcelle en respectant les caractéristiques actuelles ou prévues.

Lors d'une construction, les acquéreurs devront vérifier les niveaux et fil d'eau des branchements. En cas de besoin, les acquéreurs supporteront toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Tous raccordement en dehors des boîtes de raccordement prévues est interdit.

L'infiltration sur le projet étant considérée comme impossible, il conviendra de mettre en place un système de rétention sur chaque lot (bassin de rétention, structure réservoir, rétention linéaire, etc.) de façon à pouvoir stocker au minimum les eaux nécessaires à une pluie d'occurrence décennale. Le projet d'aménagement privé devra également être dimensionné et conçu de façon à pouvoir stocker et gérer les pluies d'une occurrence trentennale supérieur à une pluie décennale. Aucun système de trop plein sur le réseau n'est autorisé. La régulation de débit du système de rétention sur chaque lot sera dimensionnée pour restituer un débit de fuite équivalent au débit produit par une pluie décennale sur le terrain du projet avant construction et aménagement du terrain, vers le réseau d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur.

Le système de rétention, mis en place sur domaine privé, devra être entretenu par l'acquéreur. Si un défaut de fonctionnement est constaté, celui-ci en assumera toutes les responsabilités. Le renouvellement et les réparations du dispositif de rétention sont à la charge de l'acquéreur, si le gestionnaire du réseau en fait la demande. Celui-ci peut demander son remplacement ou son amélioration, dans le cas où il a été démontré que le dispositif n'est pas ou plus adapté.

Les qualités des eaux pluviales rejetées devront respecter la classe 1A comme indiqué dans l'étude de la pollution chronique des eaux de ruissellement établit par le SETRA qui classe les objectifs de qualité du SDAGE RMC selon les critères présentés dans le tableau suivant :

Tableau 1 : Objectifs de qualité des eaux de ruissellement rejetées (SETRA 2006)

Classe				
Concentration maximale admissible dans le rejet	1A	1B	2	3
MES (mg/l)	25	25	70	150
Dco (mg/l)	20	25	40	80
Cu (μ g/l)		5	1000	
Cd (μ g/l)	2	5	5	

Le système de gestion des eaux pluviales, mis en place sur domaine privé, devra obligatoirement être équipé d'un dispositif d'isolement du rejet au réseau public en cas de pollution accidentelle sur le lot.

L'existence sur chaque lot d'un regard pour le rejet des eaux pluviales ne constitue pas une autorisation tacite de raccordement. L'acquéreur aura à fournir, avec son permis de construire, un dossier relatif à la gestion des eaux pluviales et respectant les préconisations précédentes. Il indiquera par quels moyens techniques il respectera l'obligation de limitation de débit de fuite, le bon calcul des volumes de rétention, et les mesures prises pour la limitation de la pollution. L'acquéreur devra fournir à l'aménageur et au gestionnaire du réseau en fin de travaux une attestation de conformité établie par un prestataire indépendant à l'autorité qui approuve le permis de construire.

Les lots n°03 portera une servitude de passage du réseau d'eaux pluviales public au bénéfice du lot n°02. Aucune construction ne sera possible au droit de cette canalisation à 3,00m de part et d'autre de l'axe de celle-ci.

II.4.6. Electricité et téléphone

II.4.6.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Chaque construction pourra être raccordée au réseau électrique à partir d'un coffret ENEDIS installé en façade de lot dans les limites des capacités des réseaux identifiés sur les plans « PA8c - Plan des réseaux secs » et pour un raccordement strictement inférieur à 36 kVA. Les réseaux et leurs infrastructures dans le lot, le compteur, le droit de branchement et le raccordement de la construction, les modifications pour des besoins supérieurs aux capacités du réseaux public sont à l'initiative et à la charge de l'acquéreur.

Chaque construction pourra être raccordée à l'infrastructure de télécommunication du gestionnaire (gaines, fourreaux, chambres et regards) à partir d'un regard installé en limite de lot et permettant la desserte par les opérateurs de télécommunication de 2 types de réseau de télécommunication (cuivre, ou fibre optique). Les infrastructures réseaux dans le lot, les réseaux dans l'infrastructure de télécommunication et dans le lot, le droit de branchement et le raccordement du lot et de la construction sont à l'initiative et à la charge de l'acquéreur.

L'existence sur chaque lot d'équipement d'infrastructure permettant l'accès aux réseaux de télécommunication, ne constitue pas une éligibilité tacite de raccordement à des réseaux de type fibre optique qui dépend de l'état de déploiement des opérateurs de télécommunication dans le secteur de la zone aménagée indépendamment des travaux réalisés par l'aménageur.

II.4.7. Eclairage des voies

II.4.7.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Les éclairages extérieurs devront faire l'objet d'une étude d'optimisation pour limiter la pollution lumineuse. La mise en place d'un système d'abaissement de puissance de l'éclairage entre 22h et 6 h est obligatoire. En dehors des horaires d'ouvertures des activités, l'éclairage des voies ne pourra être fonctionnelle que par la mise en place d'un système de détection de présence.

II.4.8. Ordures ménagères

II.4.8.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

L'accueil d'activités va se traduire de manière directe et différée par la production de déchets :

- déchets de chantier lors de la mise en œuvre des projets de construction (déblais inertes, déchets banals et dangereux),
- déchets de fonctionnement de nouvelles activités économiques (déchets banals (papiers, bois, cartons, plastiques ...), déchets dangereux et déchets ménagers et assimilés générés par l'accueil de nouveaux occupants)
- déchets verts.

Pour des raisons environnementales et économiques évidentes, la gestion de ces déchets s'impose comme une nécessité impérieuse pour les entreprises.

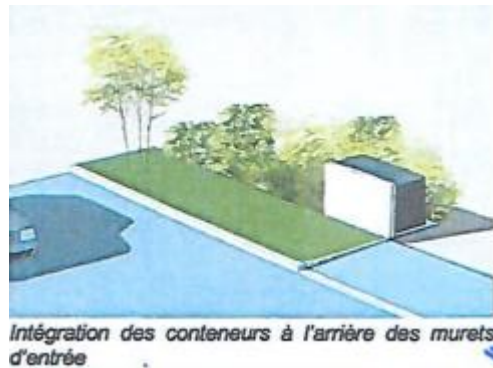
L'entreprise devra intégrer au mieux les zones de stockage.

Les déchets devront être stockés à l'intérieur du bâtiment ou dans une extension intégrée prévue à cet effet.

Les aires de stockage ne devront en aucun cas être implantées entre le bâtiment et les voies de desserte internes ou le long de la Route Départementale afin de ne pas représenter une gêne visuelle.

La collecte s'effectuera depuis la voie publique aménagée sur une aire de présentation destinée à cet usage en limite de chaque lot, sur le domaine privé. En dehors, des jours de collecte, les containers devront être stockés sur le domaine privé et non visible de la voie publique.

Les projets de construction et d'aménagement devront obligatoirement s'inscrire dans le cadre de la « Directive Cadre Européenne de 2008 » : impose le réemploi, le recyclage et la valorisation des déchets du BTP à hauteur de 70% en poids depuis 2020.



II.5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

II.5.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

II.6.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

II.7.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

II.8.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

II.9.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

II.10.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

II.11.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

II.11.1.1. *MATÉRIAUX ET VOLUMÉTRIE*

Que ce soit un bâtiment industriel ou tertiaire, sa qualité architecturale participe à l'image de marque dont souhaite se doter l'entreprise.

L'architecture des bâtiments devra donc être soignée. Les formes devront être simples, lisibles et rectangulaire.

L'utilisation de plusieurs matériaux est envisageable. On devra néanmoins éviter les effets décoratifs, la multiplication de matériaux ou de couleurs différents dans un objectif de sobriété.

La volumétrie de la construction joue un rôle également important, aussi bien en termes d'impact dans son environnement que dans la perception que l'utilisateur ou le visiteur en aura.

II.11.1.2. *INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL*

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc. ...).

Les éléments agressifs par leur couleur et par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Le séquençage de façade sera d'une longueur déterminée en mètres, par multiple de 10 mètres maximum (décrochement de façade à 10 mètres, à 20 mètres...)

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc. ... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse. Les aires de stockage devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant d'atténuer leur impact visuel.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols devra être limité au maximum.

II.11.1.3. *ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS*

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Façades

Dans l'objectif de réaliser une opération de qualité notamment sur le plan paysager, il est imposé par le biais du règlement de lotissement, le respect de teintes particulières (dans les tons neutres) pour les bâtiments ainsi que pour les clôtures.

Les façades devront être traitées avec minimalisme, sobriété et soin, sans décoration superflue.

Pour une bonne intégration dans le site :

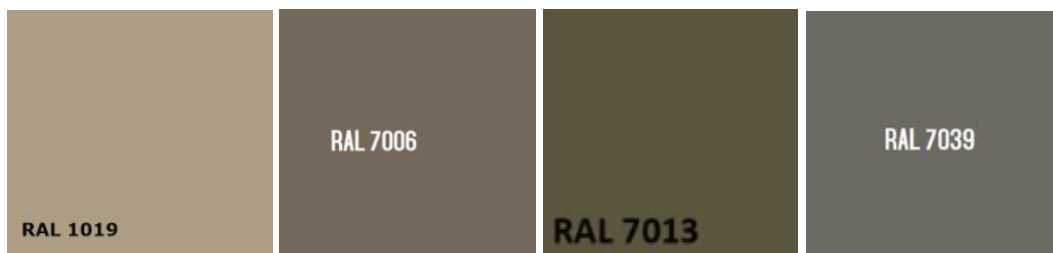
- les façades métalliques doivent être de teintes sobres, traités sous la forme de bardage (bois ou métal) en pose verticale ou sous la forme d'enduit dans les tons de la pierre locale finition fine taloché ou gratté.
- les teintes vives sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels.

Dans chaque gamme de matériau, une couleur dominante devra être proposée dans une gamme restreinte qui se réfère soit à l'aspect brut du matériau (bois, béton) soit à la colorimétrie imposée sur l'ensemble de la zone.

Dans le cas de bardage bois, ceux-ci seront laissés naturel de manière qu'ils grisent avec le temps.

Les coloris seront limités à deux teintes majeures en façade, elles seront choisies de préférence dans les palettes ci-contre et leurs teintes voisines. Des éléments ponctuels peuvent être mis en valeur par l'utilisation de teintes plus vives.

- Les façades en bardage métal seront dans des teintes rappelant la teinte d'un bardage bois : bardage métallisé vert de gris (RAL1019 gris beige, RAL7006 beige gris, RAL7013 gris brun, RAL7039 gris quartz ou équivalent),



Les bardage blanc, noir, anthracite ou vert ne seront pas possibles.

Doivent être recouverts d'un enduit dans les tons de la pierre locale finition fine taloché ou gratté, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. parpaings, béton grossier, etc. ...).

Toitures

Les toitures deux pans sont uniquement admises avec deux pans égaux et respecter les sens de faitage du plan PA9 – Hypothèse d'implantation.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les toitures plates et toitures terrasse sont admises (végétalisée ou non).

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites. La couverture doit être foncée et mate.

Une harmonisation avec les façades est souhaitable.

Les acrotères seront la prolongation des murs de façades. Les garde-corps sur acrotère ne sont pas admis.

Les acrotères seront remontés afin de servir de garde-corps et de manière à éviter la pose de garde-corps fixes peu esthétiques. Cela permet aussi de dissimuler les équipements techniques en toiture.

Les matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.

Les teintes des toitures seront dans les tons brun rouges ou gris zinc.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries (fenêtres, portes) seront coordonnées avec la teinte de la façade. Les menuiseries blanches ne sont pas possibles.

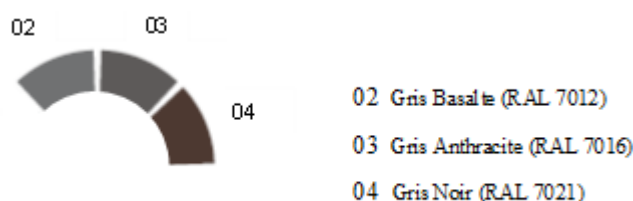
Clôtures et portails

Afin d'assurer la perméabilité visuelle de l'espace, le règlement du permis d'aménager déconseille la pose de clôtures sur les limites avec le domaine public et en limite séparative. Il n'est donc pas nécessaire de marquer la limite par une clôture physique.

Une zone ouverte, où la délimitation peut se faire par une bande de pelouse et quelques plantations disséminées, est préférable pour l'image de la zone d'activités.

Si la fermeture des parcelles est nécessaire pour des raisons de sécurité, celle-ci devra être préférentiellement constituée d'un grillage métallique réalisées en grillage souple ou panneaux rigides doublés de haies vives. Les grillages seront de teinte foncé, gris.

La couleur devra respecter la gamme définie dans le règlement de lotissement :



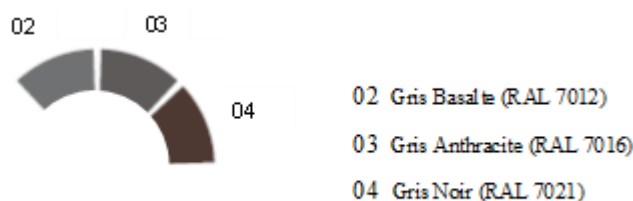
Un soin équivalent devra être à apporter aux limites mitoyennes.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres à partir du terrain naturel.

La pose de portail n'est pas obligatoire. Toutefois, s'il y a lieu, ce mobilier ne devra pas dépasser les 1,60 m de hauteur et devra respecter les dispositions du règlement de lotissement. Les portails devront privilégier les formes simples et devront rester discrets. Les portails en PVC blanc sont proscrits. Les portails métalliques à barreaudage aéré seront à privilégier.

La couleur devra respecter la gamme définie dans le règlement de lotissement :



Suivant l'implantation des entrées, les portails pourront être à vantaux ou coulissant.

Les enseignes

L'enseigne fait partie intégrante de l'architecture du bâtiment, un véritable travail doit être réalisé sur les matériaux, couleurs, etc.

La multiplication des affichages, des couleurs, des formes, des matériaux, dénature le paysage et nuit à l'image de l'entreprise et de la zone.

L'enseigne sera de préférence en lettres découpées, en évitant les panneaux pleins rapportés de trop grande dimension « type bandeau ». Les caissons lumineux sont à proscrire.

Adopter une tonalité neutre, ou pastel pour tout support, pour une mise en valeur du logo de l'entreprise.

Deux enseignes maximums par entreprise seront autorisées :

- Une enseigne au niveau de l'accès à la parcelle sur le mur de l'lot technique.
- Éventuellement, une enseigne sur le bâtiment, côté accueil des visiteurs.

Les enseignes, de type publicitaire sur les produits commercialisés par la société, sont prosrites.

Les enseignes en porte-à-faux par rapport aux bâtiments sont également interdites.

Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

II.12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

II.12.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.13. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

II.13.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

Les opérations de constructions de tout type doivent disposer d'espaces libres en plein terre, non compris les aires de stationnement et de circulation, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les surfaces d'espaces libre en pleine terre devront obligatoirement être plantée d'arbres et d'arbustes.

Les plantations seront réalisées avec des essences à feuilles caduques (arbres fruitiers ou d'ornement).

Des haies d'arbres et d'arbustes d'essence locale peuvent être demandées afin d'atténuer l'impact des constructions et des installations.

- Espèces autorisées pour la réalisation de haies :
 - o charme,
 - o troène,
 - o épine vinette,
 - o nerprun des catarrheux,
 - o cornouiller sanguin,
 - o fusain d'Europe,
 - o noisetier,
 - o sureau noir,
 - o frêne.
- Espèces autorisées comme arbre de haute tige :
 - o arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, cerisier, prunier, ...),
 - o chêne,
 - o charme,
 - o frêne,
 - o saule blanc,
 - o érable champêtre,
 - o bouleau,
 - o hêtre,
 - o érable sycomore.

Toutes les espèces exotiques qui banalisent le paysage des villages seront interdites : thuyas et autres conifères de haies, lauriers à feuilles luisantes, ...

II.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

II.14.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

II.15. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

II.15.1. Zone 1AUX, UX, et A

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions qui suivent.

L'objectif à rechercher est double :

- Limiter au maximum les consommations d'énergie (enveloppe des bâtiments, process industriel, éclairage des espaces intérieurs et extérieurs)

Les acquéreurs sont fortement encouragés à réaliser des projets de performance thermique supérieure à celle requise par la réglementation. Cet effort sera compensé par une valeur supérieure du bâtiment en cas de revente et des économies d'énergie conséquentes.

Le bien être des usagers devra également être pris en compte :

- confort hygrométrique (nature des matériaux, ventilation)

- éclairage et ventilation naturelle
- brise soleil afin d'éviter l'éblouissement hivernal

➤ Recourir autant que possible aux énergies renouvelables.

Les bâtiments industriels, par leur grande surface de toiture sont particulièrement indiqués pour la production d'énergie solaire photovoltaïque qui pourra ensuite être revendue à un fournisseur en énergie. Il est imposé aux acquéreurs à recourir à ce type d'installation dans un minimum de 1/3 de la surface de toiture.

La mise en place de panneaux solaires est encouragée sur les toitures. Les panneaux devront être de type monocristallin, avec surface mate, cadre noir et panneaux noirs.

➤ Eclairage des bâtiments :

Les éclairages extérieurs des bâtiments devront faire l'objet d'une étude d'optimisation pour limiter la pollution lumineuse. La mise en place d'un système d'abaissement de puissance ou d'extinction de l'éclairage entre 22h et 6 h est obligatoire.

II.16. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

II.16.1. Zone 1AUX, UX, et A

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.