SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 3 :ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible ;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone ;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation ;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...)

1- Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires de desserte interne de la zone. Aucun accès direct des constructions et installations n'est autorisé sur la RD 954, l'autoroute A10 et sa bretelle ainsi que sur la RD10. Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable sera obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

Les caractéristiques techniques des moyens de défense incendie devront être adaptés à l'aménagement de la zone.

2 – Assainissement des eaux usées

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la règlementation en vigueur mais aussi suivant les indications des gestionnaires concernés.

Eaux usées industrielles

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Rappel sur le rejet des eaux pluviales

(article 640 et suivants du Code Civil) :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

3 – Rejet des eaux pluviales

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers des dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs, est soumise à un pré-traitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

4 – Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée obligatoire-

ment au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

5 – Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 100 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée perpendiculairement à la voie.

2. Le long de la bretelle d'accès de l'autoroute A10, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 50 mètres à partir de l'axe de la voie et être orientée parallèlement à la voie.

3. Le long des autres voies, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres à partir de l'alignement et de 10 mètres à partir de l'axe de la voie, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs ... dont l'implantation est libre.

Les aménagements paysagers, les dispositifs de gestion des eaux pluviales et les cheminements doux sont autorisés dans les marges de recul. Les aires de stationnement et de stockage y sont interdites.

Les marges de recul ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructure routières,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation, au changement de destination ou à la réfection de constructions existantes.

ARTICLE AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- Sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines ;
- ou en retrait ; dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée entre le point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limité à 16 mètres. Cette hauteur peut toute fois être dépassée sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment sous réserve des respects des règles édictées à l'article 11.

Les ouvrages techniques de faible emprise, cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables et autres superstructure,peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le reste de la construction et compatible avec la préservation du paysage.

Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnant la construction soumise à autorisation.

ARTICLE AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

1- Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée :

- A la composition des différents volumes des constructions,
- Au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements),
- A l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- Au traitement soigné des espaces libres et des plantations entourant les constructions, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuses sur l'ensemble du Parc d'activités interdépartemental.

Rappel sur la notion d'atteinte aux paysages

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R111-21 du Code de l'urbanisme).

2- Volumétrie

La différenciation volumétrique des bureaux, ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des

autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiments devront être traitées avec autant d'attention que celle-ci, en particulier pour les parcelles ayant une double façade sur rue.

3- Toitures

Les constructions seront couvertes soit par des toitures plates (terrasses ou non) soit par des couvertures en pentes (droite ou courbe). Les capteurs solaires sont autorisés.

4 - Tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise. Cependant, selon les impératifs de l'activité, il pourra être dérogé à ce principe d'usage ponctuel des teintes claires.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits.

5 -Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel.

6 - Constructions annexes

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, chaufferie, etc.. doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

7 - Signalétique

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

8 - Eclairage

L'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

Les bandeaux lumineux soulignant les formes bâties et les faisceaux lumineux sont interdits.

9- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximale 2,00 m, sans soubassement). On pourra également l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvrefeuille...) ou d'une haie champêtre.

Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre.

Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

10 - Traitement des abords

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation... se doivent d'être soignés : gazon avec grands arbres, massifs composés... On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les bassins de gestion des eaux pluviales et de défense incendie devront être aménagés en fonction du besoin d'étanchéité (respect du volume minimal requis). Ils devront s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site, être paysagés, si possible avec des plantes et s'insérer au mieux au terrain naturel.

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (voitures, poids lourds, deux-roues...) correspondant aux besoins des constructions et installations ou qui concerne les véhicules de service et de livraison, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par une plantation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables.

Le stationnement est défini en fonction de la destination de la construction et en appliquant la règle la moins contraignante :

<u>Constructions à usage industriel</u>

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 100 m^2 de surface hors œuvre nette.

<u>Constructions à usage d'entrepôts</u>

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 200 m^2 de surface hors œuvre nette.

Constructions à usage hôtelier

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre.

Constructions à usage de restauration

Il sera aménagé une place de stationnement pour 700 m² de surface de salle de restauration.

Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi et par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette.

En dehors des besoins de stationnement précédents, une aire réservée aux véhicules poids lourds est à prévoir, avec une capacité suffisante, pour le stationnement en attendant l'ouverture du bâtiment et des installations, ou après leur fermeture. Cette aire ne sera pas barriérée.

ARTICLE AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces semées ou plantées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle et être aménagées (nivellement, traitement de surface...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Ces surfaces seront obligatoirement enherbées et plantées d'arbres de grand développement pour 150 m² de surface semée.

Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de grand développement à raison de 2 arbres pour 8 places de stationnement.

Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques afin de masquer les vues à raison d'un arbre par place et selon une composition la plus naturelle possible (comme dans un bosquet), associant arbres et arbustes.

Les aires de stockage à l'air libre devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haie, bosquet, plantes grimpantes sur grillage).

Les haies et les bosquets présenteront au minimum 3 essences en mélange choisies parmi les plantes rurales présentes alentour.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

ARTICLE AUX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.