

	<p><i>Maître d'ouvrage :</i>  <b>COMMUNAUTE DE COMMUNES  DE MILLAU GRANDS CAUSSES</b></p> <p>1 Place du Beffroi  12 100 Millau</p>  <p>Millau Grands Causses  Communauté de Communes</p>	<p><i>Opération :</i>  DEPARTEMENT DE L'AVEYRON  COMMUNE DE SAINTGEORGES DE LUZENCON</p> <p><b>LOTISSEMENT A USAGE D'ACTIVITES  "MILLAU OUEST"</b></p>
<h1>1.5</h1>	<h2>REGLEMENT après modification janvier 2017</h2>	

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL ET DESIGNATION DE LA PROPRIETE**

Le projet de lotissement à usage d'activités «MILLAU OUEST» est situé sur la Commune de SAINT GEORGES DE LUZENÇON en contre-bas de la route départementale n°992, sur des parcelles propriété de la Communauté de Communes de MILLAU GRANDS CAUSSES, définies au cadastre comme suit :

- Section : ZH
- Lieu dit : "LES PRATS"
- Numéro : 03 (2 67 30 m<sup>2</sup>) & 58p (3 46 05 m<sup>2</sup>)
- Section : ZI
- Lieu dit : "GIBERT"
- Numéro : 34 (4 12 88 m<sup>2</sup>) & 43p (3 81 88 m<sup>2</sup>) & 56p (2 45 30 m<sup>2</sup>)
- Superficie cadastrale : 16 53 41 m<sup>2</sup>
- Superficie concernée par l'opération du lotissement : 9 46 00 m<sup>2</sup>.

Le terrain du lotissement projeté s'inscrit dans la zone AUX1 au Plan Local d'Urbanisme de Saint Georges de Luzençon (Modification n°01 approuvé le 27 mai 2015). La zone AUX1 est une zone, pas ou peu équipée, à vocation d'activités urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble pendant la durée de validité du Plan Local d'Urbanisme.

Le lotissement est limité :

- au Nord, par des versants boisés côté rivière Le Tarn.
- à l'Ouest, par un champ agricole à vocation de culture.
- à l'Est, par un champ agricole à vocation de culture séparé du terrain loti par une haie,
- au Sud, par le route départementale n°992 séparée du terrain lotie par un talus de remblais en partie amont et par une haie et une voie communale en partie aval.

#### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un, ou plusieurs lots du dit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

### **ARTICLE 3 - DIVISION PARCELLAIRE**

Le lotissement "MILLAU OUEST" est composé de quatre îlots primaires (îlot n°A à découper en quatre lots maximum, îlot n°B à découper en trois lots maximum, îlot n°C à découper en trois lots maximum, et îlot n°D à découper en deux lots maximum) à vocation d'industrie, d'artisanat, de bureau, de services et de commerces limités à la vente directe liée à l'activité ; et, de neuf lots pour espaces et équipements communs.

La surface lotie est de 9 46 00 m<sup>2</sup> composée comme suit :

- îlot primaire n°A (à découper en quatre lots maximum) :	13 750 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°B (à découper en trois lots maximum) :	22 250 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°C (à découper en trois lots maximum) :	7 850 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°D (à découper en deux lots maximum) :	15 500 m <sup>2</sup>
- lot n°01 (voirie d'accès) :	3 050 m <sup>2</sup>
- lot n°02 (voirie de desserte) :	5 300 m <sup>2</sup>
- lot n°03 (bassin des eaux pluviales n°01) :	2 300 m <sup>2</sup>
- lot n°04 (bassin des eaux pluviales n°02) :	2 500 m <sup>2</sup>
- lot n°05 (espace "naturel" entre îlot C et îlot n°D) :	2 800 m <sup>2</sup>
- lot n°06 (espace "naturel" en limite Ouest) :	1 200 m <sup>2</sup>
- lot n°07 (chemin de ceinture, en limite Nord) :	7 300 m <sup>2</sup>
- lot n°08 (espace "naturel" en limite Est) :	2 200 m <sup>2</sup>
- lot n°09 (espace "naturel" entre RD n°992 et îlot n°D) :	8 600 m <sup>2</sup>

La surface vendable, composée des quatre îlots primaires est de 59 350 m<sup>2</sup>.

Les contenances précédemment indiquées sont des contenances graphiques calculées pour l'approbation administrative du lotissement. Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au piquetage de chaque lot et la contenance définitive résultera du plan de bornage.

### **ARTICLE 4 - CLASSEMENT DES LOTS**

Le lotissement est destiné à accueillir des activités économiques à vocation industrielles, artisanales, services, bureaux, et commerciales (limitées à la vente directe liée à l'activité principale). Il ne pourra donc être édifié sur chacun des lots créés que des constructions à vocation d'activités économiques et connexes.

Tout découpage des îlots primaires n°A, n°B, n°C et n°D devra faire l'objet d'un accord du maître d'ouvrage ; et, respecter un découpage en quatre lots maximum par îlot primaire pour l'îlot n°A ; et, en trois lots maximum par îlot primaire pour les îlots n°B, et n°C ; et, en deux lots maximum par îlot primaire pour l'îlot n°D.

Toute subdivision de lot est autorisée suivant les dispositions de l'article L442.10 du Code de l'Urbanisme.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation des lieux.

## **ARTICLE 5 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le lotissement est desservi en :

- adduction en eau potable,
- assainissement eaux usées et eaux pluviales,
- alimentation en énergie électrique,
- desserte en télécommunications et fibre optique,
- adduction en gaz.

Les acquéreurs des lots sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisées au droit de leur lot en se conformant aux directives des services gestionnaires. Tout constructeur prendra acte de l'emplacement des coffrets de branchement tels qu'ils sont exécutés sur site et non tel que défini dans les présents plans de projet. Il est utile de rappeler que les présents plans du Permis d'Aménager ne sont pas des plans de récolement de travaux, mais des plans de projet d'exécution. Les subdivisions des îlots primaires prendront acte des amorces de branchements exécutés par le maître d'ouvrage.

Concernant les questions d'assainissement il sera défini ce qui suit :

-eaux usées : assainissement collectif assurant un raccordement à la station d'épuration de Saint Georges de Luzençon. A chaque demande de Permis de Construire, suivant l'activité, une étude spécifique de l'assainissement eaux usées sera annexée en mentionnant la nature des effluents, et la mise en place, si nécessaire, d'un pre-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

-eaux pluviales : assainissement collectif défini dans le Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau, rubrique 2.1.5.0, déposé pour instruction, auprès du Service de Police de l'Eau. Suivant les éléments de ce Dossier, à chaque demande de Permis de Construire, suivant le projet de construction et d'aménagement extérieur, une étude de dimensionnement et de définition de la rétention des eaux pluviales à la parcelle sera annexée.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les parcs résidentiels de loisirs,
- c) Les terrains de camping et de caravanings,
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les parcs d'attraction ouvert au public.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, hors adaptation au sol, d'une construction autorisée.

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureau, de service et de commerce limité à la vente directe liée à l'activité.
- b) Les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- c) Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- d) Le stationnement des véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité économique,
- e) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone. Ces logements seront intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et la partie activité sera l'objet principal de la demande. Leurs surfaces de plancher seront limitées à 50m<sup>2</sup>.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaire à l'adaptation d'une construction autorisée.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES**

Chaque lot sera desservi à partir de la voirie de desserte du lotissement réalisée par le lotisseur par un accès unique. Le lotisseur pourra toutefois autoriser deux accès maximum si ces derniers sont justifiés, notamment par le "process" de l'activité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ces aménagements seront aux frais du constructeur, réalisés simultanément à la construction du bâtiment. A chaque demande de Permis de Construire, les pentes, niveaux caractéristiques de l'accès seront annexés.

L'exécution des travaux ne devront causer aucun dommage aux ouvrages publics et seront contrôlés par les services techniques du maître d'ouvrage, et de la Commune de Saint Georges de Luzençon.

Le raccordement des entrées particulières à la chaussée de la voie publique se fera à partir de la voirie de desserte par construction d'un "passage bateau" de franchissement, qui devra recevoir l'accord du maître d'ouvrage. Les eaux pluviales de ruissellement des accès au lot ne pourront pas se rejeter directement sur la voirie de desserte par ruissellement, elles se devront d'être captées par des ouvrages spécifiques type caniveau grille ou avaloir grille.

Les accès seront aménagés de façon à souligner l'image de marque de la zone avec des qualités paysagères intéressantes tout en garantissant leur caractère fonctionnel. Bien entendu les aménagements paysagers réalisés par le maître d'ouvrage seront respectés lors de l'étude et de l'exécution des accès aux lots.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1-Adduction en Eau Potable :**

L'adduction d'eau potable est assurée par le réseau principal (canalisation fonte standard 2GS Ø150 mm) à créer sur la voirie de desserte. Le réseau d'eau potable est géré par la Commune de Saint Georges de Luzençon.

Chaque lot est desservi en eau potable par une canalisation PeHD 16 bars Ø32/40 mm dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Une niche à compteur est réalisée au droit de la propriété.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La défense incendie "publique" sera assurée par la pose de trois poteaux incendie installés sur accotement de la voirie de desserte interne. Un nouveau réservoir de 150 m<sup>3</sup> sera installé au droit du hameau de Ségonac en amont du lotissement d'activités. Pour des bâtiments ou des établissements à risques élevés les exigences minimales peuvent être augmentées. L'avis du S.D.I.S. 12 devra être sollicité en amont de chaque demande de Permis de Construire pour définir les installations complémentaires nécessaires à chaque lot, réalisées par le constructeur.

#### **4.2-Assainissement :**

En matière d'assainissement, les futurs acquéreurs prendront connaissance du Récépissé et des prescriptions particulières de la "Déclaration Loi sur l'Eau", établis par le Service de Police de l'Eau (SPE).

-eaux usées : l'assainissement eaux usées est assuré par un réseau de collecte positionné sous la voirie de desserte et sous le chemin présent en contrebas des lots et îlots, côté Nord. Ce réseau eaux usées assure ainsi la collecte ; et, se raccorde à un réseau de transfert qui sera créé entre l'unité foncière lotie et le poste de refoulement des eaux usées présent en berges du Cernon en aval immédiat de la station d'épuration de Saint Georges de Luzençon. Ce réseau de transfert "descend" les versants boisés, emprunte un chemin rural, traverse un champ agricole, longe la clôture du site d'installation de la station d'épuration, et rejoint le poste de refoulement en berges du Cernon.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées. Suivant l'activité, une étude spécifique de l'assainissement eaux usées sera réalisée en mentionnant la nature des effluents, et la mise en place, si nécessaire, d'un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

-eaux pluviales : l'assainissement eaux pluviales est géré par un réseau de collecte positionné sous la voirie de desserte. Ce réseau eaux pluviales assure ainsi la collecte ; et, se jette dans deux bassins de rétention des eaux pluviales qui permettent d'une part de limiter l'impact sur l'environnement lors des événements pluvieux, et d'autre part de répondre à une éventuelle pollution. Après transfert dans les bassins de rétention, les eaux pluviales se rejettent dans le milieu naturel au droit du "ravin" présent dans les versants boisés côté Nord.

La rétention des eaux pluviales à la parcelle sera établie de manière à générer un débit de fuite maximum par lot :

- de 0.010 m<sup>3</sup>/s jusqu'à 0.5 ha de propriété (D160mm à 1%),
- de 0.050 m<sup>3</sup>/s de 0.5 ha à 1 ha de propriété (D300mm à 1%),
- de 0.100 m<sup>3</sup>/s au-delà de 1 ha de propriété (D400mm à 1%).

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux pluviales. Une étude de dimensionnement et de définition de la rétention des eaux pluviales à la parcelle sera assurée par un Bureau d'Etudes suivant les prescriptions du Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau.

Cette étude devra préciser les modalités de gestion des eaux pluviales réputées « propres » et des eaux pluviales dites « polluées » :

-les "eaux pluviales réputées propres" seront gérées "quantitativement" par une rétention avec débit de fuite, et sur-verse vers le réseau eaux pluviales. Notons que les puits perdus sont proscrits étant donné la réalisation de plates-formes terrassées, et la nature des sols.

-les "eaux pluviales réputées polluées" seront gérées "quantitativement" par une rétention avec débit de fuite, et sur-verse vers le réseau eau pluviales ; et, "qualitativement" avec pré-traitement spécifique à l'activité désireuse de s'implanter (déshuileur-débourbeur, séparateur à hydrocarbures, décanteur...).

#### 4.3-Desserte en Télécommunications et fibre optique :

La desserte en télécommunications et fibre optique est établie à partir du réseau Orange Télécom et fibre optique présents sur la route départementale n°992 : raccordement par chambres de tirage posées sur réseaux existants. Les réseaux à entreprendre sous la voirie de desserte du lotissement seront exécutés en souterrain avec gaines en LST, chambres de tirage, et boîtier de redistribution.

Toute construction peut être raccordée au réseau télécommunications et fibre optique ORANGE TELECOM créé dans le cadre des travaux du lotissement.

#### 4.4-Alimentation en énergie électrique :

L'alimentation en énergie électrique est réalisée à partir d'un nouveau poste de transformation raccordée à la ligne HT récemment enterrée lors de travaux d'aménagement de la route départementale n°992.

En coordination avec le SIEDA, des antennes réseaux basse tension seront créés pour desservir les lots jusqu'en limite. La puissance souscrite étant celle du ticket bleu.

L'étude technique du SIEDA, de desserte interne, n'est pas transmise à ce jour au maître d'ouvrage

#### 4.5-Adduction en gaz :

L'adduction en gaz de la présente opération est en cours d'étude de faisabilité pour permettre une desserte de l'ensemble des lots et îlots composant le lotissement.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement "MILLAU OUEST" est composé de quatre îlots primaires (îlot n°A à découper en quatre lots maximum, îlot n°B à découper en trois lots maximum, îlot n°C à découper en trois lots maximum, et îlot n°D à découper en deux lots maximum) à vocation d'industrie, d'artisanat, de bureau, de services et de commerces limités à la vente directe liée à l'activité.

- îlot primaire n°A (à découper en quatre lots maximum) :	13 750 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°B (à découper en trois lots maximum) :	22 250 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°C (à découper en trois lots maximum) :	7 850 m <sup>2</sup>
- îlot primaire n°D (à découper en deux lots maximum) :	15 500 m <sup>2</sup>

Ces surfaces ne sont qu'approximatives, elles seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement, et bornage des lots, par un Géomètre-Expert.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à 25 mètres minimum de l'axe de la route départementale n°992.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de l'alignement des voies publiques : voie d'accès et voie de desserte. Cette zone ainsi frappée de servitude non-aedificandi doit être aménagée en "espaces verts", voies ou espaces de stationnement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les bâtiments principaux, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Pour les bâtiments annexes, les constructions seront implantées soit sur la limite séparative avec une hauteur maximale de 4 mètres soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE 8 - EMPRISE ET ADAPTATION AU SOL**

La superficie bâtie au sol de la construction ne pourra excéder 70 % de la superficie de la parcelle.

L'implantation des constructions sera définie suivant les lignes directrices de l'aménagement. L'adaptation aux sols des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant au mieux les plates-formes exécutés par le lotisseur afin d'une part d'éviter tout exhaussement, néfastes à l'intégration paysagère du projet ; et d'autre part de limiter les affouillements en respectant les traitements de PST exécutés.

## **ARTICLE 9 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, et installations, est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère, éléments de superstructure exclus.

Elle ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos...

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.



## ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR :

### Généralités :

Indépendamment des toitures, façades, clôtures ou autres divers tels que capteurs solaires, fenêtres de toit, vérandas, balcons et autres éléments architecturaux, les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de pérennité dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les constructions contemporaines bénéficiant d'une recherche architecturale sont autorisées.

### Toitures :

La pente des toitures sera de 50% maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture à pente nulle ou faible (inférieures à 15%) il pourra être rapporté un acrotère d'une hauteur supérieure ou égale à la hauteur de faitage, à condition qu'il soit continu sur les quatre façades.

Les toitures type bac métallique nervuré sont autorisées.

Les toitures en tuiles et en tôle type plaque ondulé fibre-ciment sont proscrites.

Les toitures en tuile sont proscrites.

Pour le lot n°01, et les îlots primaires n°A, n°C, le faitage du volume principal des constructions sera parallèle à la voirie principale du parc d'activité. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie.

La teinte des matériaux retenus pour les couvertures, y compris matériel technique en toiture, devront garantir la meilleure insertion du bâti dans l'environnement et en particulier répondre aux exigences de visibilité lointaines et semi-lointaines.

Les couleurs seront dans un ton similaire et en harmonie avec la façade et l'environnement. Les bardages devront présenter des couleurs de teintes mates et sombres.

Les toitures terrasses végétalisées ou non ainsi que les façades végétalisées sont autorisées. Elles peuvent être équipées ou non de systèmes de production d'énergie renouvelable.

### Façades :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin. Tout bâtiment de plus de 30 m de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, couleurs ou matériaux. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, voire architecturales peuvent être accordés.

Les façades doivent être traitées soit en bardage soit en maçonnerie crépie avec un ton similaire à la pierre locale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Seront préférés les bardages aux couleurs de teinte mate, sombre. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc ou du noir sur les surfaces extérieures est formellement interdit, sauf pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés). Il sera recherché une tonalité dans les couleurs sombres.

L'usage du bardage bois est autorisé, sous réserve de prévoir une essence de bois pouvant être laissée sans traitement, afin que le bois puisse grisailier naturellement (mélèze, douglas, robinier, châtaignier, chaulé,...). L'usage d'un saturateur de teinte grise est possible.

Sont interdites les maçonneries en agglo ou brique non crépies et non teintées.

Est interdite toute imitation de matériaux telle que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustations de pierres.

#### Ouvertures :

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... feront partie intégrante de la composition générale. Les ouvertures telles que baies vitrées ou fenêtres, portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Les bardages devront être les plus simples possibles.

#### Couleurs :

Les couleurs seront en harmonie avec le site environnant.

Les couleurs seront de teinte mate et sombre ; le noir est interdit ; les couleurs vives, trop claires et le blanc sont interdits.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Les variations colorées sur un même volume en augmentent la présence. On incitera donc à un choix de teintes sombres, tant en parois verticales qu'en couvertures ou menuiseries, et à l'homogénéité colorée d'un même volume et de ses appendices.

#### Enseignes :

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

En façade des constructions, seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le trafic routier de l'itinéraire de la RD 992 ou pour le voisinage ne soit occasionnée. Par ailleurs les enseignes lumineuses sont interdites.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de Permis de Construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, les dimensions, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Sur les dessertes internes du parc d'activité, les pré-enseignes devront être implantées sur support bas (inférieur ou égal à 1,2 m).

#### Clôtures :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes.

Elles seront de type rigide ou semi-rigide avec une teinte gris anthracite.

Elles seront d'une hauteur maximum de 1m80.

Elles seront de préférence accompagnées d'une haie vive composée d'au minimum cinq arbustes ou arbres d'essences distinctes. Il est conseillé de retenir des essences régionales dites rustiques.

Sont interdits, l'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture ; les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

#### Ouvrages de fermeture :

La définition du type de clôture sera présentée dans le Dossier de Demande de Permis de Construire. Tout traitement d'exhaussement ou d'affouillement de plus de 1 mètre de dénivelée sera également défini par une coupe.

#### Eclairage (en dehors des voies principales de desserte) :

Seuls les éclairages au sol ou sous forme de bornes sont privilégiés.

Les éclairages sur mâts pourront être autorisés s'ils sont liés au fonctionnement de l'activité (zones de travail, etc...).

Les couleurs des bornes et des mâts seront de teinte mate et sombre ; les couleurs vives sont interdites.

#### Aires extérieures et dépôts :

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD 992 et la voirie principale interne du parc d'activités.

Les dépôts et stockages ne pourront être installés dans les zones gênantes pour l'écoulement des eaux, ou pour la circulation. Ils devront avoir un aspect visuel de qualité. Des aménagements paysagers sont imposés (écrans plantés, haies d'arbustes, arbres de hautes tiges...) en ceinture. (cf paragraphe plantations)

#### Divers:

Au titre du Développement Durable, pour la mise en œuvre de nouvelles énergies et d'isolation, des matériaux appropriés en façade et en toiture pourront être autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-dessus.

## ARTICLE 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées.

Les aires de stationnement seront aménagées avec soin (un arbre pour deux places de stationnement, haies séparatives...).

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant la rétention des eaux (plaques alvéolées engazonnées, dalles des pierres naturelles brutes, graviers...). Il sera par exemple, préféré un revêtement en granulats roulés sans émulsion à un revêtement enduit.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessous, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Il est exigé:

Construction à usage de bureaux et de services : 3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Construction à usage industriel et artisanal : 3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Construction à usage de commerce : 3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Construction à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 120m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Toutefois, :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre de l'aménagement, le maître d'ouvrage réalise des plantations de haies champêtres avec arbres de hautes tiges.

Les plantations naturelles existantes en ceinture de lotissement, et les plantations réalisées par le lotisseur seront maintenues ou éventuellement (cas justifié) remplacées par des plantations équivalentes.

Est interdite la réalisation de haies d'essences non variées exécutées en linéaire.

Est interdite la plantation d'essences non endémiques (dites régionales).

A titre de conseil les essences suivantes sont communiquées :

Pour les arbres (liste non exhaustive) :

- Fraxinus excelsior (frêne)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer opalus (érable à feuille d'obier)
- Juglans regia (noyer commun)
- Salix caprea (saule marsault)
- Corylus avellana (noisetier)
- Tilia cordata (tilleul à petite feuille)
- Sorbus aria (alisier blanc)
- Sorbus torminalis (sorbier torminal)
- Quercus pubescens (chêne)
- Prunus avium (merisier)

Pour les arbustes (liste non exhaustive) :

- Buxus sempervirens (buis)
- Cornus sanguinea (cornouiller)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Viburnum lantana (viorne lantane)
- Crataegus (aubépine)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Lonicera xylosteum (camerisier à balais)
- Amelanchier ovalis (amélanchier vulgaire)
- Rhamnus alaternus (nerprun alaterne)
- Prunus spinosa (prunelier)

### **SECTION 3 - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

#### **ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 16 – SERVITUDES**

Les servitudes du présent lotissement sont définis pour chaque lot sur le plan de vente. A ce titre, le lotisseur se doit d'informer le Géomètre Expert et le Notaire, responsables du lotissement, si une modification ou création de servitudes est réalisée lors des travaux de viabilité du lotissement.