

Recherche par N° de PA Recherche par nom Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

Ref locale du dossier ADS

Nom du lotissement

Code INSEE commune

Commune

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

NOM BENIFICAIRE

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SUR
PA07230507R1135	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\72	

COMMENTAIRES

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

DATE DE MISE A JOUR



Commune de Saint-Ouen-de-Mimbré

Reçu le

- 4 OCT. 2013

C.C.A.M.

Jean-Louis CLEMENT
Président



ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif n°1
au nom de la commune de Saint-Ouen-de-Mimbré

date de dépôt : 05 juillet 2013
demandeur : CC de communes des Alpes
Mancelles, représentée par Monsieur
CLEMENT Jean-Louis
pour : La modification du nombre de bassin
d'eaux pluviales et le découpage opérationnel
(phases 2 et 3), la modification du phasage
opérationnel (inversion phases 2 et 3), la
modification du règlement du lotissement, la
création d'un lot supplémentaire.
adresse terrain : rue du Chemin de Fer lieu-dit
La Promenade, à Saint-Ouen-de-Mimbré
(72130)

Le maire de Saint-Ouen-de-Mimbré

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 5 juillet 2013 par la Communauté de Communes des Alpes Mancelles, représentée par M. CLEMENT Jean-Louis, 2, rue Abbé Lelièvre, Fresnay-sur-Sarthe (72130).

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification du nombre de bassin d'eaux pluviales et le découpage opérationnel (phases 2 et 3), la modification du phasage opérationnel (inversion phases 2 et 3), la modification du règlement du lotissement, la création d'un lot supplémentaire.
- sur un terrain situé rue du Chemin de Fer lieu-dit La Promenade, à Saint-Ouen-de-Mimbré (72130).

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme,

Vu l'avis du gestionnaire GRT GAZ en date des 31/07/2013 et 11/09/13 assorti de prescriptions.

Vu l'avis du gestionnaire de la voirie départementale en date du 24/09/13.

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie les 16/08/2013 et 17/09/2013 : plan du profil de travers de la voirie.

Vu la délibération prise par la Communauté de Communes des Alpes Mancelles le 16/09/13 s'engageant à prendre la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de la branche à créer sur le carrefour giratoire de la déviation de Fresnay-sur-Sarthe.

Considérant que les 2/3 au moins des propriétaires détenant plus des 3/4 de la superficie ont donné leur accord et qu'ainsi les conditions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme sont remplies.

ARRÊTE

Article 1

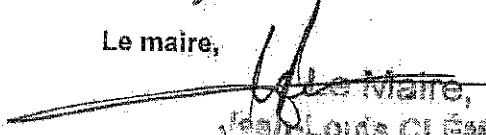
Le permis d'aménager MODIFICATIF n°1 est ACCORDE.

Article 2

Toutes les prescriptions émises par le gestionnaire GRT GAZ dans son avis du 31/07/2013 devront être respectées.

Article 3

Les prescriptions antérieures non contraires au présent arrêté restent applicables.

Le 27/10/2013
Le maire,

Jean-Louis CLEMENT



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 20/08/2007	Complétée le 16/01/2008	N° LT07230507R1135
Par :	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ALPES MANCELLES	
Demeurant à :	2 rue Abbé Lelièvre 72130 FRESNAY SUR SARTHE	
Représenté par :	JEAN LOUIS CLEMENT	
Pour :	Lotissement intercommunal de 38 lots pour activités	
Sur un terrain sis :	La Promenade	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme,
Vu les textes relatifs à l'archéologie préventive,

Vu la délibération du conseil de communauté de communes des Alpes Mancelles du 26 novembre 2007 autorisant le Président à signer la demande,

Vu l'engagement du Président du Syndicat de la Belle Etoile à réaliser les travaux de la nouvelle station d'épuration au plus tard fin janvier 2010,

Vu les pièces modifiées le 20 avril 2009 (note de présentation et programme de travaux, plan de l'état actuel, cahiers des profils en travers, plan de composition, plans des travaux (4), règlement du lotissement, phasage,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) en date du 19/09/2007,

Vu l'avis favorable de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du 24/10/2007,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du 08/10/2007,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Conseil Général de la Sarthe, gestionnaire de la voirie départementale, en date du 03/09/2008,

Vu l'avis favorable du service E.D.F en date du 05/12/2007,

Vu l'avis favorable des services fiscaux en date du 02/10/2008,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service gestionnaire du Réseau de Transport Gaz de France en date du 25/09/2007,

Vu l'avis favorable du service gestionnaire du réseau AEP en date du 21/11/2007,

Considérant que le projet tient compte des réserves émises par le SDIS en date du 08/10/2007,

Considérant qu'à la demande du Conseil Général, maître d'ouvrage de la réalisation du carrefour giratoire sur la RD310, la commercialisation de la tranche 3 du lotissement ne pourra être effectuée avant la mise en service du dit aménagement,

ARRETE

ARTICLE 1 : EST AUTORISE le lotissement intercommunal de **38** lots à usage d'activités conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Note de présentation et programme de travaux ,
- Plan de composition,
- Plans de réseaux humides,
- Plans des réseaux secs,
- Cahier des profils en travers type,
- Règlement du lotissement,

DDEA - 72

16 JUIN 2009

ARRIVEE

DDEA - 72

16 JUIN 2009

ARRIVEE

16 JUIN 2009

S.U.A / A.D.S.

ARTICLE 2 : Le lotissement sera réalisé comme suit :

- **Tranche 1** d'une surface hors œuvre nette maximale de 23170.69 m²,
- **Tranche 2** d'une surface hors œuvre nette maximale de 20851.40 m²,
- **Tranche 3** d'une surface hors œuvre nette maximale de 27747.45m²,

Il est précisé que le découpage des lots se fera au fur et à mesure de la demande des acquéreurs,

ARTICLE 3 : Toutes les prescriptions émises par **EDF et GRT gaz**, dans leur avis respectifs des 05/12/2007 et 25/09/2007 devront être respectées,

ARTICLE 4 : En application du code l'urbanisme, une partie du terrain d'une superficie de 1518 m² sera cédée gratuitement par le lotisseur à la collectivité pour l'aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD310. La valeur du terrain à céder a été estimée à **3,00 euros le m²** par la Trésorerie Générale de la Sarthe dans son avis du 02/10/2008,

ARTICLE 5 : les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

ARTICLE 6 : les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme et les plans des travaux annexés au présent arrêté devront être commencés dans un délai de **DIX-HUIT MOIS** à compter de la date du présent arrêté et achevés dans un délai de **TROIS ANS pour la 1ere tranche, SIX ANS pour les autres tranches**. A défaut, le présent arrêté deviendrait caduc.

ARTICLE 7 : les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du plan local d'urbanisme . Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment au règlement du lotissement et au plan de composition.

ARTICLE 8 : la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de **71769.12 m2**. Conformément au code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une **ATTESTATION** mentionnant l'indication de la S.H.O.N. constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire,

ARTICLE 9 : la vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévus au code de l'urbanisme et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.

ARTICLE 10 : le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

A Saint Ouen de Mibré

Le 07/06/09

Le Maire,



NOTA BENE :

Archéologie préventive :

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées à la Mairie, laquelle doit prévenir la D.R.A.C. des Pays de la Loire.

Loi sur l'eau :

La superficie totale étant supérieure à 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à déclaration au titre du code de l'environnement (articles L214-1 à 214-6 Loi sur l'eau).

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
 - **AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
 - **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
-



DDE SARTHE
SUDD/ADS

34 Rue Chanzy

72042 LE MANS CEDEX 9

À l'attention de Monsieur GILOUPPE

VOS RÉF.

NOS RÉF. LT1.2 / RLM/DEp/EB0/CO/P07-0318

INTERLOCUTEUR Erica BOISMAIN

☎ 02 40 38 17 23

☎ 02 40 38 85 85

OBJET LT7230507R1135

Commune : ST OUEN DE MIMBRE (72)

Nantes, le 25 septembre 2007

Monsieur,

Nous accusons réception du dossier relatif au permis de lotir cité en objet.

Votre projet est implanté à proximité de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression ST GERMAIN SUR SARTHE – ST OUEN DE MIMBRE diamètre 80 mm de PMS 67,7 bar et de catégorie d'emplacement B.

Nous émettons un avis favorable au projet et nous vous précisons :

- A la pose, cette canalisation a fait l'objet de conventions de servitudes établies entre GRTgaz et le propriétaire de la parcelle traversée, transmissibles à tout nouveau propriétaire. Dans la bande de servitudes prévue dans ces documents, de largeur totale de 4 mètres, ne doivent être réalisées ni construction, ni plantation, ni modification du profil de terrain sans l'autorisation de GRTgaz .

De plus :

- l'accessibilité de notre ouvrage doit rester possible en permanence, pendant et après les travaux,
- en cas d'aménagement de voie de circulation ou de parking sur notre canalisation, une protection mécanique de celle-ci est nécessaire, au frais de l'aménageur,
- tout croisement de notre ouvrage par une canalisation ou par un câble souterrain devra être réalisé conformément à des plans types,
- les entreprises chargées de la réalisation des travaux devront nous adresser conformément à la réglementation une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) au moins dix jours (jours fériés non compris) avant le début de ceux-ci.

Notre chef de zone, Monsieur Philippe RUIILLARD - ☎ 02 43 61 72 60 se tient à la disposition du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre afin d'effectuer à titre gracieux le repérage de notre canalisation sur le terrain et la matérialisation de la bande de servitudes, ainsi que pour arrêter les mesures à prendre pour préserver la sécurité de notre ouvrage lors de la réalisation des travaux.

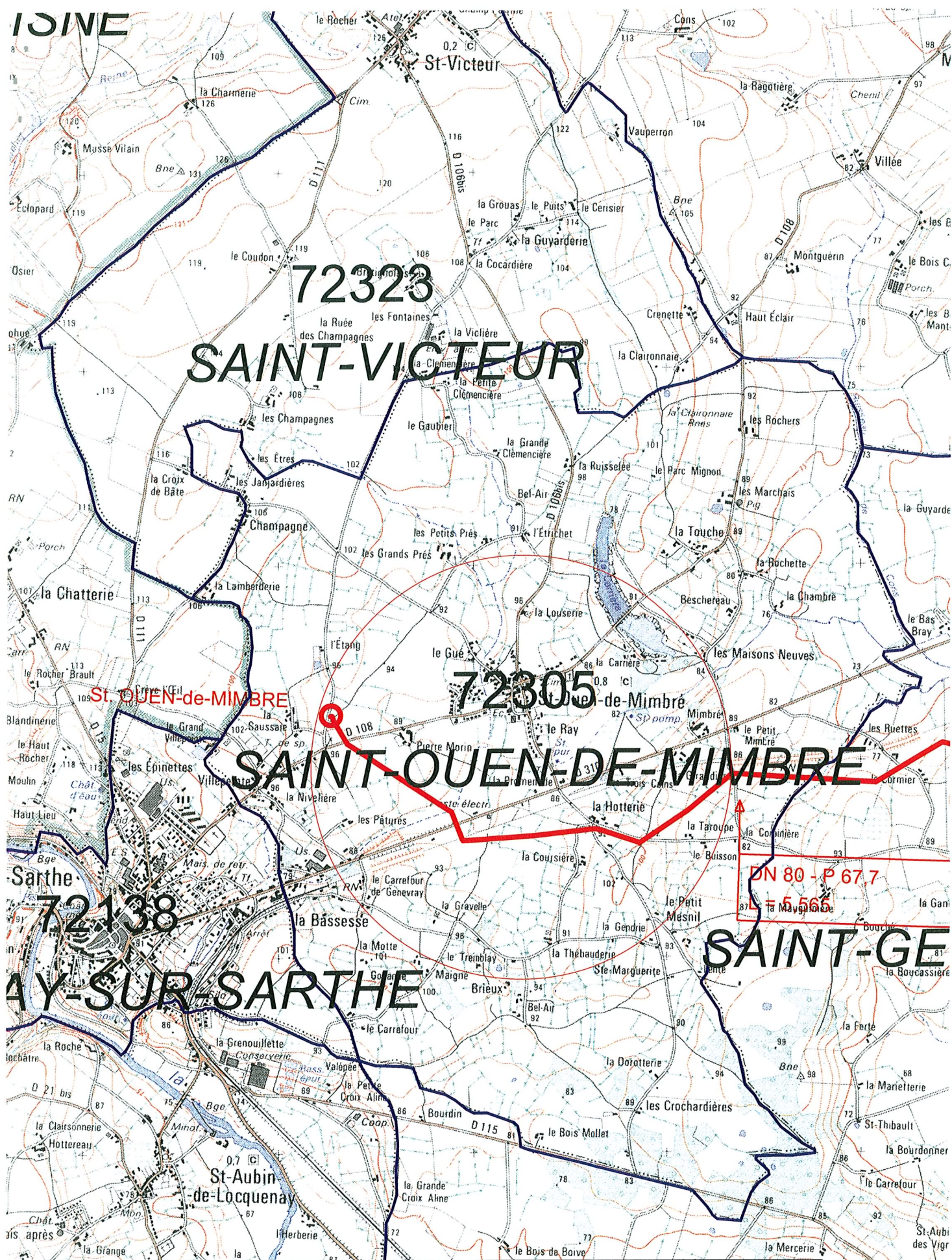
Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

 Le Chef de Département Réseau LE MANS,


Dominique EPIE

PJ : 25000^{ème} + 2000^{ème}

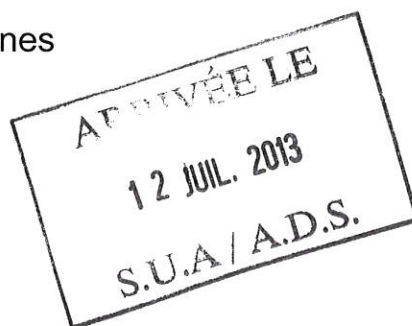
Copie : ZONE DU MANS



LA POSITION MENTIONNÉE NE PERMET PAS LA LOCALISATION PRÉCISE SUR LE TERRAIN DES CANALISATIONS. POUR TOUT TRAVAIL À PROXIMITÉ DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL, IL EST NÉCESSAIRE D'EFFECTUER AUPRÈS DE GRTgaz UNE DEMANDE DE RENSEIGNEMENT OU UNE DÉCLARATION D'INTENTION DE COMMENCEMENT DE TRAVAUX CONFORMEMENT AU DÉCRET 91-1147 DU 14 OCT. 1991



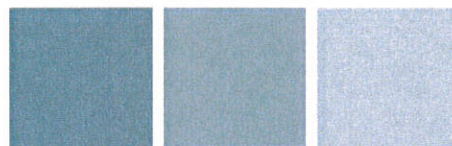
1:25000
X=2761250m
1000m
2500m



PA 10 - Règlement

Permis d'aménager modificatif

ZA de la Promenade V2



Juin 2013

Informations qualité du document

Informations générales

Auteur	DUMONT Carine
Type de rapport	PA 10 - Règlement
Titre du rapport	ZA de la Promenade
Date du rapport	Juin 2013
Référence	GTO11007
Version	V2

Destinataires

Envoyé à		
Nom	Entité	Envoyé le
Isabelle PAVGEAU Communauté de Communes des Alpes Mancelles	DDT de la Sarthe	

Copie à		
Nom	Entité	Envoyé le

Historique des modifications

Version	Date	Rédigé par	Visé par
V1	Avril 2013	Carine DUMONT	
V2	Avril 2013	Carine DUMONT	

Dispositions d'urbanisme applicables

ZONE de la Promenade

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux entreprises.

La zone correspond à un projet d'aménagement de zone d'activités communautaire de la Communauté de communes des Alpes mancelles, sis au lieu dit de La Promenade.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 – Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol.

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article 2
- Les lotissements et groupes d'habitations
- Les constructions agricoles
- L'ouverture et exploitation de carrières, entreprise de stockage, d'entreposage ou de destruction de véhicules.
- Le stationnement de caravanes isolées
- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou de mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- Les parcs d'attraction et de loisirs

ARTICLE 2 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage commercial ou artisanal.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services
- Les constructions à usage industriel et entrepôts commerciaux
- Les aires de stationnement
- Les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des activités de la zone et dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal.

- Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - o conditions d'un d'un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)
 - o ledit logement doit être intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal.
 - o la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m²
 - o la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :
SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- L'affouillement et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

- Les entrées et sorties des parcelles directement sur la R.D. 310 sont interdites.
- Les accès par la R.D. 310 seront conformes au document graphique.
- Les entrées imposées aux parcelles se feront uniquement par les voies internes de la zone d'activités.

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée,
- Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Les accès privés nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

2 – Voiries

- Les voies privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur utile de tout nouvel accès ne sera pas inférieure à 5m. En outre, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur la conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement :

A. Eaux usées :

Au regard du réseau de collecte séparatif, toutes les eaux usées, qu'elles soient domestiques ou industrielles, seront admises dans le réseau spécifique après accord du gestionnaire des réseaux. Un traitement pourra être exigé.

B. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

Les bassins de rétention seront réalisés selon les besoins et devront être traités sous la forme de noue accessible et paysagée.

Le rejet direct des Eaux Pluviales n'est pas autorisé dans les fossés départementaux.

Les eaux pluviales provenant de la plateforme seront évacuées dans les dispositifs prévus à cet effet en limite de chaussée vers le collecteur eaux pluviales ou le fossé établi par le lotisseur pour être préalablement, avant tout rejet dans le réseau existant sur la RD 310, stockées dans les bassins de rétention créés sur la zone.

Les acquéreurs des lots prendront leurs dispositions pour collecter les eaux pluviales provenant des constructions et des aménagements réalisés sur leur parcelle.

C. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les acquéreurs des différentes parcelles devront supporter les servitudes de passage tant aériennes que souterraines, de toutes canalisations, réseaux ou fossés déjà existants ou à créer pour la desserte générale du lotissement, apparaissant notamment sur le plan des travaux, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviales ou usées, que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction de postes publics de transformation EDF ou du Syndicat d'électrification.

Il est ici rappelé qu'il existe une servitude de surplomb du réseau souterrain GDF qui concerne les tranches 1 et 2 du lotissement. (Bande de 4 m de large, 2 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, dans laquelle est interdit toute construction, plantation ou modification du profil de terrain, sans l'autorisation du GRTgaz)

La tranche 2 supporte les emprises nécessaires au busage du fossé existant servant d'exutoire naturel aux eaux de ruissellement de la zone et fait l'objet d'une servitude pour l'entretien.

La tranche 3 supporte les emprises nécessaires au passage de canalisation servant d'exutoire naturel aux eaux de ruissellement de la zone et font l'objet d'une servitude pour l'entretien.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux seront aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du maître de l'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

Les acquéreurs devront, en outre, supporter le versement éventuel de taxe de raccordement aux réseaux publics divers.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, CHEMINS PIETONS ET ESPACES VERTS

Limites d'implantation du bâti :

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales.

Concernant les autres limites, les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de 5 mètres minimum des limites d'emprises publiques à l'exception des équipements techniques nécessitant des accès directs ou nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à 5 mètres ou à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- Le coefficient d'emprise au sol (surface imperméabilisé) est fixé à 0.7 y compris les annexes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres hors tout mesurée au sol naturel.
- Tous les édicules techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 – Aspect général

- Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à assurer le caractère du secteur.
- Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

2 - Matériaux

- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc est pros crit.
- Les maçonneries seront enduites.
- Les matériaux utilisés seront : le bac acier ou aluminium plan, le béton poli, lazuré, brut ciré, architectonique, les panneaux de bois ou similaires, le métal et le verre.

3 – Polychromie

- Le blanc est exclut.
- Les couleurs seront de teintes mates.
- Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.
- Tout projet de construction et d'aménagement devra présenter un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans le parti général de la ZAE, et participer ainsi à la composition harmonieuse de la zone d'activités.

4 – Couverture – toiture

- Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.
- Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasses ou à deux pentes ou arrondies.
- Le couronnement des bâtiments peut intégrer harmonieusement des éléments techniques de superstructures.
- La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.
- Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.
- Le blanc est exclut.

- Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :
 - o - les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
 - o - les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

5 - Clôtures

- Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.
- Les clôtures seront de type : Panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et de couleur vert foncé.
- Les clôtures en murs pleins sont interdites,
- Les piles de portails en parpaings (s'il y a lieu) devront être recouvertes d'un parement ou d'un enduit.

6 – Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

- Les antennes devront être intégrées de façon à en réduire l'impact depuis les voies et emprises publiques. Elles seront :
 - o positionnées au sol ou en toiture
 - o translucide ou de la même couleur que le support sur lequel elles reposent.
 - o leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.
- En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.
- Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.
- Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.
- Le stationnement des véhicules doit être assurés en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.
- Tout projet devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.
- Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.
- Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

- Le paysagement des espaces non bâtis devra se référer à l'esprit général du paysagement de la zone.

1 – Espaces libres

- Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface de la parcelle.

2 – Plantations

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m² de terrain.
 - o les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.
- Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.
- Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.
- Les espaces libres en bordure de RD devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments.
- A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.
- Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, tant depuis la voie publique que les limites séparatives, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts à l'air libre.
- Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.
- Les talus privatifs séparant les plates-formes éventuellement générées par l'adaptation à la topographie devront être plantés.
- Une attention particulière devra être apportée à la continuité et à la qualité des cheminements piétonniers.
- Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées ci-dessous :

Nom Latin	Nom Français
Acer campestre	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Alnus glutinosa	Alune glutineux
Berberis vulgaris	Epine-vinette
Betula pubescens	Bouleau pubescent
Betula verrucosa	Bouleau verruqueux
Buxus sempervirens	Buis (persistant)
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Cornus Sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre
Frangula alnus	Bourdain
Fraxinus excelsior	Frêne
Hedera helix	Lierre (persistant)
Ilex aquifolium	Houx (persistant)
Juglans Regia	Noyer commun
Ligustrum vulgare	Troène
Lonicera peryclayneum	Chèvrefeuille
Malus sp. (variétés locales)	Pommiers
Mespilus germanica	Néflier
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Mersiser
Prunus padus	Cerisier à grappes
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus sp (variétés locales)	Poiriers

Nom Latin	Nom Français
Quercus petraea = sessiflora	Chêne sessile
Quercus robur = pedunculata	Chêne pédonculé, rouvre
Ribes rubrum	Groseillier rouge
Rosa canina	Rosier des chiens
Rubus idaeus	Framboisier
Ruscus aculeatus	Fragon
Salix alba	Saule blanc
Salix atrocinerea	Saule roux
Salix aurita	Saule à oreillette
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule cassant
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix triandra	Saule à trois étamines
Salix viminalis	Saule des vanniers, osier
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Sorbus domestica	Comier
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Taxus baccata	If (persistant)
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus campestris	Orme champêtre
Ulmus glabra	Orme des montagnes
	Orme résista
Viburnum opulus	Viorne obier
Viburnum lantana	Viorne lantane

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

PLU du 16/01/2009

Approuvé le 03/03/2009
Règlement Local

ARRIVÉE LE

18 FEV. 2009

S.U.A / A.S.

pièce n° 3-c

Dispositions applicables à la zone 1AUZ

Cette zone est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux entreprises.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité).

L'ensemble de la zone recouvre une superficie d'environ 24ha.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur 1AUZa : correspond à des terrains situés derrière La Bassesse située en limite de Fresnay-sur-Sarthe.

Le secteur 1AUZb : correspond à un projet d'aménagement de zone d'activités communautaire de la Communauté de communes des Alpes mancelles, sis au lieu dit de La Promenade.

Article 1AUZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les constructions agricoles
- L'ouverture et exploitation de carrières, entreprise de stockage, d'entreposage ou de destruction de véhicules.
- Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUZ.2
- Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUZ.2
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.
- Toutes les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 1AUZ.2

Article 1AUZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs
- les dépôts nécessaires à l'activité de l'entreprise non visibles depuis le domaine public
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre
- les constructions à usage commercial ou artisanal
- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage industriel et entrepôts commerciaux
- les aires de stationnement désignées à l'article R 421.23 du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé à conditions d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée) et que ledit logement soit intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal, et sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m²
 - dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :
SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.
- dans le secteur 1AUZa, en plus de ce qui est autorisé ci-dessus, et nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, sont autorisées :
 - les équipements sociaux, sanitaires, et culturels.

Article 1AUZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

Les nouvelles entrées et sorties des parcelles directement sur la R.D 310 sont interdites.

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès privés nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article 1AUZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit être alimentée par branchement sur la conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordable au réseau public collecteur d'eaux usées.

Des mesures de gestion des écoulements et d'imperméabilisation des sols devront être envisagés et adaptés selon l'activité sur chaque parcelle, et ceci notamment en raison des risques de pollution.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilable aux eaux vannes et usée, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

Les bassins de rétention seront réalisés selon les besoins devront être traités sous la forme de noue accessible et paysagée.

Le rejet direct des Eaux Pluviales n'est pas autorisé dans les fossés départementaux.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- Les eaux pluviales provenant de la voirie seront évacuées dans les dispositifs prévus à cet effet en limite de chaussée vers le collecteur eaux pluviales ou le fossé établi par le lotisseur pour être préalablement, avant tout rejet dans le réseau existant sur la RD 310, stockées dans les bassins de rétention créés sur la zone.
- Les acquéreurs des lots prendront leurs dispositions pour collecter les eaux pluviales provenant des constructions et des aménagements réalisés sur leur parcelle.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AUZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- (N.P. = 10m) →
- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales, et des voies à grand gabarit,
 - 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- (PA = 15m) →
- Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales.

(PA = 5m)

- Concernant les autres limites, les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de 3 mètres minimum des limites d'emprises publiques à l'exception des équipements techniques nécessitant des accès directs ou nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- les constructions seront implantées, conformément au cahier de prescriptions architecturales et paysagères, soit en limite séparative, soit à une distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à 5 mètres ou à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Non prévu dans le P.L.U.

Article 1AUZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

Article 1AUZ.9 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (surface imperméabilisée) est fixé à 0.7.

Article 1AUZ.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées ;

15m au faîtage

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

5m au faîtage

Tous les édicules techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à assurer le caractère du secteur.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Matériaux

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tout remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris respectent les couleurs mentionnées ci-dessous.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes mates.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est pros crit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les maçonneries seront enduites.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les matériaux utilisés seront :

- le bac acier ou aluminium plan,
- le béton poli, lazuré, brut ciré, architectonique,
- les panneaux de bois ou similaires,
- le métal
- le verre.

II Toitures - Couvertures

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Le blanc est exclu.

La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

L'usage d'un gris à 80% rappelant la couleur ardoise permettra de diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasses ou à deux pentes ou arrondies.

Le couronnement des bâtiments peut intégrer harmonieusement des éléments techniques de superstructures.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teintes mates.

Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

Sauf dans le secteur [?] 1 de la Promenade, les couleurs des façades seront dans les tons ocre et de terre, et gris anthracite.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Tout projet de construction et d'aménagement devra présenter un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans la zone, et participer ainsi à la composition harmonieuse de la zone d'activités.

IV Clôtures

Les murs de soutènement et les murs de clôtures existants en pierre seront conservés et restaurés. Toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d'une hauteur de 2,00m.

Les clôtures seront galvanisées et peintes de couleur sombre ou plastifiées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les clôtures seront de type :

- Panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et de couleur vert foncé.

Les clôtures en murs pleins sont interdites,

Les piles de portails en parpaings (s'il y a lieu) devront être recouvertes d'un parement ou d'un enduit.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont interdits en façade sur le domaine public qu'ils soient placés en façade murale des constructions, et/ou au sol.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites.

Les menuiseries des vérandas seront d'une teinte similaire ou approchante à celle de la construction à laquelle elle s'accolle.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet roulant est encastré à la construction, du côté intérieur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 1AUZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Tout projet devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.

Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article 1AUZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Sur chaque unité foncière, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m² de terrain.

Les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.

Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.

Les espaces libres en bordure des RD devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées dans le Titre 1 du PLU.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Le paysagement des espaces non bâtis devra se référer à l'esprit général du paysagement de la zone.

Les talus privatifs séparant les plates-formes éventuellement générées par l'adaptation à la topographie devront être plantés.

Une attention particulière devra être apportée à la continuité et à la qualité des cheminements piétonniers.

Article 1AUZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant