



COMMUNAUTE DE COMMUNES  
CANAL-LIROU SAINT-CHINIAIS



# Zone d'activités économiques "La Rouquette 2"



## **PA9 - REGLEMENT**

- Arrêté initialement le : 23/02/2009 (date de l'arrêté de permis d'aménager)
- Modifié en Septembre 2015
- Permis d'Aménager modificatif approuvé le 03/11/2015

**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 12 – STATIONNEMENT</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION</b>	<b>9</b>

## **PREAMBULE**

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de PUISSEGUIER à savoir le plan local d'urbanisme et les règles de la zone UEb.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de la zone d'activités. Ce règlement devra être communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. La mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette de la zone d'activités économiques « La Rouquette 2 », située sur la commune de PUISSEGUIER. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Le Plan Local d'Urbanisme étant approuvé depuis 2013, ce sont les règles de ce document d'urbanisme en vigueur qui s'appliquent, et non plus celles du Plan d'Occupation des Sols.

Enfin, la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulgué en Mars 2014, précise que la caducité des documents du lotissement s'applique aux clauses de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés par l'autorité administrative.

La loi ALUR a de plus supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai précité de dix années à compter de la délivrance du Permis d'Aménager.

Les dispositions réglementaires présentes dans le cahier des charges initial sont donc caduques.

Concernant la surface de plancher maximale, elle n'évolue pas en comparaison du permis initial. Une SHON maximale de 22143 m<sup>2</sup>, avait été définie, nous reprenons donc cette valeur pour la surface de plancher maximale.

La répartition de la surface sera définie lors de la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation aux attributaires mentionnant la surface de plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire.

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

Sont interdites les occupations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, de gardiennage ou leur annexe
- Les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations
- Les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- Le stationnement isolé des caravanes, quel qu'en soit la durée
- Les parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances et habitations légères de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de déchets ou de matériaux de toute nature, sauf ceux exclusivement liés aux activités autorisées sur la zone
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- Les parcs éoliens et photovoltaïques

Sont interdites dans la Z.A.E. toute construction ou installation qui, par leur nature ou leur étendue, leur volume ou leur objet, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la Z.A.E., où qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Dans la Z.A.E. ne sont admises que les Occupations et Utilisations du sol ci-après :

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et/ou d'intérêt général.
- les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, de bureaux et de service.
- les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-dessous :  
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, dans la limite d'une hauteur de remblais de 1,50 mètre maximum, et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte telles que définies au plan de masse et à celui prescrivant les clôtures.

Les accès piétonniers indépendants sur les parcelles sont autorisés.

L'accès direct des parcelles sur la D612 est interdit.

Les entrées des parcelles devant recevoir des véhicules lourds et longs, devront être aménagées en retrait de la voie et être suffisamment larges pour éviter les manœuvres sur la voie publique.

La desserte des lots devra respecter les conditions prévues au plan de masse de l'opération.

Les entrées des lots pourront être adaptées sous réserve que cela n'implique pas de déplacement d'ouvrages (type candélabres, compteurs, abri, enveloppes etc.), ni de modification de structure de trottoir.

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

**\* I – EAU**

Application du règlement du PLU en vigueur relatif à la zone concernée sans contrainte supplémentaire.

**\* II – ASSAINISSEMENT**

**1- Branchements et réseaux divers**

**- Eaux usées :**

Chaque parcelle sera équipée en limite de propriété et sur le domaine public d'un regard de branchement équipé d'un siphon disconnecteur ou d'un tabouret siphonoïde de modèle agréé par l'exploitant du réseau.

Les propriétaires devront raccorder leurs réseaux privatifs intérieurs sur ces dispositifs prévus en attente.

**- Eaux pluviales :**

**Prescriptions pour le bassin**

Le bassin de stockage sera réalisé suivant les prescriptions imposées par le Maître d'ouvrage d'après les recommandations du Maître d'œuvre, résultant d'une étude hydraulique préalable. Ces prescriptions porteront sur les gabarits, les profils en long et en travers, les contraintes d'entretien et de sécurité, ainsi que celles qui découleraient d'une couverture totale ou partielle de l'ouvrage.

**Prescriptions pour les réseaux**

Le réseau sera étudié de manière à récupérer toutes les eaux pluviales de la zone. Les propriétaires devront raccorder leurs réseaux d'eaux pluviales intérieurs sur ces dispositifs prévus en attente. Le Lot C sera raccordé directement au bassin par un Ø300.

**\* III – ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE**

Application du règlement du PLU en vigueur relatif à la zone concernée sans contrainte supplémentaire.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

<b>Désignation</b>	<b>Superficie</b>
Lot A	1102 m <sup>2</sup>
Lot B	1408 m <sup>2</sup>
Lot C	2000 m <sup>2</sup>
Lot D	2574 m <sup>2</sup>
Lot E	3506 m <sup>2</sup>

Lot F	6468 m <sup>2</sup>
Lot G	1005 m <sup>2</sup>
Lot H	1120 m <sup>2</sup>
Lot I	1482 m <sup>2</sup>
Lot J	1098 m <sup>2</sup>
Lot K	2503 m <sup>2</sup>
Lot L	1249 m <sup>2</sup>
Lot M	1500 m <sup>2</sup>
Voirie	5069 m <sup>2</sup>
Bassin	3200 m <sup>2</sup>
Espaces verts	2844 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>38128 m<sup>2</sup></b>

#### Subdivision des macros lots :

Les macros lots pourront être subdivisés en nouveaux lots. Conformément aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre maximum de lots doit être défini. Le nombre des lots sera donc de 17 maximum.

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

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition et les alignements qui y sont figurés.

On trouvera sur le plan de masse le tracé de l'emprise constructible et les distances devant séparer le bâti de la limite parcellaire.

#### Alignement

Afin de garantir l'ordonnancement urbain souhaité des bâtiments à construire sur la Z.A.E., plus de la moitié de la surface des façades des bâtiments concernés par la règle d'alignement devra être bâtie en ordre continu sur l'alignement. Néanmoins au regard de la forme des parcelles, les bâtiments auront des formes géométriques avec angles droits.

#### Pour les lots B, C, D et E :

- ✓ Le long de la D612, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement, fixé à une distance de 30,00 mètres de l'axe de la D612, sans pouvoir être à inférieure à 15,00 mètres de la limite séparative de l'espace public.
- ✓ Le long de la voie de desserte intérieure, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement fixé à 5,00 mètres de la limite séparative de l'espace public. Toutefois, cette distance peut être supprimée, lors d'une division de macro lot et lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

#### Pour les lots A, F, G, H, I, J, K, L, M :

- ✓ Le long de la limite séparative avec l'espace public, l'implantation des bâtiments se fait sur l'alignement fixé à une distance de 5,00 mètres de cette limite. Toutefois, cette distance peut être supprimée, lors d'une division de macro lot et lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

La règle à respecter est :  $L = Ht/2$  avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée, lors d'une division de macro lot et lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance de 5 mètres sera exigée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Application du règlement du PLU en vigueur relatif à la zone concernée sans contrainte supplémentaire.

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Application du règlement du PLU en vigueur relatif à la zone concernée sans contrainte supplémentaire.

Les terrassements éventuels de plates-formes seront réalisés à partir du point bas de la parcelle. Les talus de rattrapage avec le terrain naturel seront ainsi positionnés en amont de la parcelle et plantés. Les murs de soutènement n'excéderont pas 2 mètres et recevront un parement en pierres sèches sur les parties visibles.

Le Permis de Construire indiquera clairement sur façades et coupes les niveaux rapportés aux cotes N.G.F.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1- VOLUMETRIE**

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

### **2 – MATERIAUX**

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre béton,...) pourront être utilisés. Les bardages métalliques seront posés avec des nervures horizontales. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont à proscrire (enduit rustiques, tuiles,...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouvert est interdit. Ne seront laissés à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps (verre, pierre, béton spéciaux,...).

De manière générale, il est recommandé de n'utiliser qu'un seul matériau pour un bâtiment.

### 3 – TOITURES

Les toits à deux pentes (hors toit fibro-ciment) ainsi que les toits terrasses et les toits courbes sont autorisés.

Dans le cas de toits pentus, la ligne de faîtage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade.

Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.

### 4 – LES ENSEIGNES

Sur le volume bâti, les enseignes devront être positionnées uniquement en façade de la voie interne de la desserte. Elles seront identiques, positionnées en haut à droite du volume bâti et auront les dimensions maximum de 0,80 mètre de hauteur et 3 mètres de largeur.

A l'entrée, une enseigne de dimensions maximum 0,30 x 2 mètres pourra être positionnée sur la clôture ou un mur d'entrée.

Elles devront être traitées avec sobriété, sans couleurs vives et en accord avec le traitement du volume bâti.

En dehors de ces espaces, elles sont interdites. L'implantation d'enseignes sur pied à l'intérieur ou en limite de parcelle est proscrite.

### 5 – NUANCIER

Afin d'éviter la production d'un paysage confus, les couleurs dominantes seront des enduits ocre-beige pour les maçonneries. En cas de construction en bardage métallique, le gris dominera.

### 6 – CLOTURES

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant le bâtiment de la RN 112 ou depuis la future voie de contournement. Pour les autres cas, les clôtures seront réalisées sous la forme d'un mur bahut enduit de 0,40 mètre de haut surmonté d'une grille à barreaudage vertical de 1,20 mètre de haut. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie d'1,50 mètre minimum.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Application du règlement du PLU en vigueur relatif à la zone concernée sans contrainte supplémentaire.



## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations judicieusement choisies. Pour cela, on pourra se référer à l'étude paysagère présente dans le permis d'aménager initial, évoquant un panel d'essences adaptées.

Les limites de lots seront plantées d'une haie libre ou haie champêtre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, en aires de services, de stockage ou de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou plantées.

Les aires de stationnement voitures seront plantées d'arbres tige de même essence, disposés en alignement à raison d'un arbre pour deux places.

Les arbres tiges à l'intérieur des lots seront plantés en bosquets et choisis parmi des essences adaptées au milieu.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit.

Le dispositif d'arrosage devra être maintenu en bon état de fonctionnement.