

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE SARTHE

Parc d'Activités des Noës Dossier de demande de permis d'aménager



PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

Document provisoire du 23-01-2014

ARCHITOUR architectes associés Mandataire
Rémi HERSANT, architecte dplg – urbaniste,
diplômé en architecture développement durable et processus HQE ®

Paul ARENE, Architectes Paysagistes
6 Rue du Val de Maine
49 220 MONTREUIL SUR MAINE

SODEREF Développement
rue Lucien Chaserant
72650 SAINT SATURNIN

THEMA Environnement
1, Mail de la Papoterie
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Le présent règlement s'applique à l'opération d'aménagement du « Parc d'activités des Noës ».

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par l'aménageur, que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le terrain aménagé est composé de :

- 1 lot pépinière
- 3 lots village d'entreprise
- 13 lots libres

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire. Les clôtures feront l'objet d'une déclaration préalable. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

Les prescriptions générales définies au règlement du PLU, zone 1AUm, sont applicables.

Permis de construire :

Les acquéreurs rencontreront préalablement à toute esquisse et au dépôt de Permis de Construire, soit dès la signature de la promesse de vente, l'architecte conseil du projet pour présentation et explication des enjeux.

Le permis de construire ne peut être accepté si la construction ne respecte pas les dispositions édictées aux articles suivants et si, par sa situation, son volume, son aspect, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées aux articles suivants pourront être admises.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2, et dans l'article 1AU2 du PLU, sont interdites.
- Les mats ou totems publicitaires de plus de 5 m de haut ,sont interdits sur les lots privés.
- Les éoliennes de plus de 15 m de haut, sont interdites sur les lots privés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Sont admis :
 - Les constructions à usage artisanal, de **petite industrie** et les bureaux.
 - Les locaux à usage commercial et d'entrepôt lorsqu'ils sont liés à une activité artisanale ou à des bureaux.
 - Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, et qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).
- Les constructions usage d'hébergement hôtelier sont admises **uniquement sur le lot Q.**
- Les installations classées, compatibles avec la vocation de la zone, peuvent être autorisées.
- **La réunion de 2 lots est admise uniquement entre les lots I et J, et entre les lots L et M.**

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

- Les accès aux lots doivent respecter les indications portées au plan de règlement **10-1**. Il conviendra notamment de **mutualiser certains accès** (lots concernées : I et N, G et F, K et J).
- L'implantation des accès **en retrait de la voie et en limite parcellaire** devra être conforme au plan de composition (pièce **PA 4**), et afin de garantir la bonne accessibilité des véhicules légers et lourds sur la parcelle, la largeur des accès devra être comprise entre **5m et 7m**.
- Les entrées de parcelles sur les deux voies d'accès (prolongement de la **Rue de la Pointe** et prolongement de la **Rue d'Aillonnes**, seront traités de manière qualitative, avec notamment le positionnement de **murets d'accueil** permettant d'intégrer les coffrets techniques, la boîte aux lettres, et autres éléments signalétiques (enseignes de l'entreprise par exemple). **La hauteur de ces murs devra être comprise entre 0.80cm et 1.50m.**
- Les accès individuels sur la RD51 sont interdits.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Branchement obligatoire sur les réseaux souterrains publics.

4.1 EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau mis en place tel qu'indiqué sur le plan **XX**.

4.2 ELECTRICITE – TELEPHONE

- Les liaisons entre les coffrets et les constructions seront obligatoirement de type souterrain.
- Les coffrets devront être intégrés aux clôtures, tel que décrit au *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- La position et la profondeur approximative des boîtes de branchements eaux usées sont indiquées sur le plan XX.

4.4 EAUX PLUVIALES

- Les acquéreurs devront limiter au maximum l'imperméabilisation du sol pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le lot (voir dispositions de l'article 9).
- Les acquéreurs devront diriger les eaux pluviales provenant de leurs constructions, et des autres zones imperméabilisées, dans le branchement d'écoulement des eaux pluviales mis en place par la Communauté de communes, tel qu'indiqué sur le plan XX
- La récupération des eaux de pluie dans un réservoir enterré, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les caractéristiques des lots sont fixées au plan de règlement 10-1.

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

- Toutes les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de règlement 10-1, à l'intérieur de la zone aedificandi.
- Toutes les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum** par rapport à l'alignement.
- Toutes les constructions principales doivent respecter les alignements bâtis définis au plan de règlement 10-1. Toutefois, les annexes non accolées à la construction principale, peuvent s'implanter en recul de ces alignements bâtis. *Pour les alignements bâtis, il est entendu que la construction doit prendre appui sur tout ou partie de l'alignement figuré au plan de règlement 10-1.*

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toutes les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de règlement 10-1, à l'intérieur de la zone aedificandi.
- Toutes les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Une superficie minimale non imperméabilisée devra être conservée, correspondant à au moins 25% de la superficie du lot.

Pour la définition de la surface imperméabilisée, on s'appuiera sur les types de revêtements listés dans le tableau ci-dessous.

Si un revêtement envisagé n'apparaît pas au tableau, on retiendra celui du tableau qui en est le plus proche.

Nature du sol	Coefficient d'imperméabilisation	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures (hors toitures végétalisées), Chaussées asphalte, béton	0,9	Défavorable
Chaussée pavée à joints étanches	0,8	
Chaussée pavée à joints de sable, surface en evergreen	0,5	Favorable
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,4	
Toiture végétalisée	0,5	
Voie en stabilisé (non renforcé = compactage mécanique sans liant)	0,2	Très favorable
Pelouses, espaces verts	0,1	

Exemple de calcul :

Type de revêtement	Surface en m ²	Coefficient d'imperméabilisation	Surface pondérée m ²
Toiture	700	0,9	630
Voirie	500	0,9	450
Espaces verts	650	0,1	65
Stationnement en evergreen	150	0,5	75
Surface totale du lot = 2000 m ²			1220
% d'espaces non imperméabilisés = 39%			

- Majoration des possibilités de construire :

Le tableau ci-dessous indique les emprises au sol maximales des constructions par lot. Une majoration de cette emprise au sol est acceptée, dès lors que le projet prévoit une superficie non imperméabilisée plus importante et/ou la mise en place d'une toiture végétalisée.

Lot	Superficie du lot (en m ²)	Emprise au sol maximum des constructions dans le cas d'une superficie non imperméabilisée correspondant à 25% minimum de la superficie du lot	Emprise au sol maximum des constructions dans le cas d'une superficie non imperméabilisée correspondant à 50% minimum de la superficie du lot
Lot A (Pépinière)	1781 m ²	Pas d'emprise au sol maximum définie pour ces lots	
Lot B	2587 m ²		
Lot C	2569 m ²		
Lot D	3284 m ²		
Lot E	1932 m ²	30% de la superficie totale du lot, dans la limite de la superficie de la zone adedificandi	40% de la superficie totale du lot, dans la limite de la superficie de la zone adedificandi
Lot F	1939 m ²		
Lot G	1932 m ²		
Lot H	1900 m ²		
Lot I	1860 m ²		
Lot J	2323 m ²		
Lot K	2325 m ²		
Lot L	2324 m ²		
Lot M	2073 m ²		
Lot N	2076 m ²		
Lot O	2654 m ²		
Lot P	3270 m ²		
Lot Q	3260 m ²		
Lot R	2880 m ²		

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m.
- Sur l'ilot A, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSRUCTIONS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

11.2 ECHELLE ARCHITECTURALE - VOLUMETRIE

- Les constructions principales seront de forme simple, permettant aisément les extensions futures. Les constructions annexes accolées doivent former avec le volume principal une unité de conception.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.
- Les éventuels ouvrages de terrassements rendus nécessaires à l'implantation des bâtiments ou des installations seront obligatoirement traités en pente douce de manière à atténuer leur impact visuel.

11.3 FACADES

- Les façades devront présenter une unité de traitement entre les bâtiments annexes et le bâtiment principal.
- Les façades des constructions doivent être de préférence en bardage bois ou métallique, ou en maçonnerie. Le long de la RD51, de la rue d'Allonnes et de la route des Carrières, au moins 50% de la superficie de la façade parallèle à l'axe de la rue devra être réalisée en bardage bois brut.
- Les baguettes d'angle de couleur différente du bardage sont interdites.
- Pour la couleur des bardages on se référera au nuancier du *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.

11.4 TOITURES – COUVERTURES

- Les toitures devront présenter une unité de traitement entre les bâtiments annexes et le bâtiment principal.
- Les toitures métalliques doivent être de la même couleur que la façade du bâtiment.
- Les toitures végétalisées sont admises.
- Les éléments techniques en toitures sont à éviter sauf impératif technique. Cependant les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont admis lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

11.6 CLOTURES

- Les clôtures doivent être conformes aux dispositions *du cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.
- **Il n'est pas obligatoire de réaliser une clôture en limite de lot.**
- **Si une clôture est implantée**, son aménagement devra faire l'objet d'un projet détaillé. Il devra respecter les typologies et l'emplacement indiqués au plan de composition (PA 4). Toute demande d'installation d'une clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
- **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.**
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
- **Les clôtures seront obligatoirement implantées sur la limite séparative de parcelle.**
- Les clôtures maçonnées sont interdites sauf pour des murs bahut support des coffrets, boîtes aux lettres, ... Les clôtures devront être soit en **panneaux grillagés** soit en maille soudée de teinte foncée sur ossature métallique. La couleur blanche est proscrite. Le *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales précise des principes de finition et de teintes*.
- Les éléments tels que panneaux ou poteaux en béton moulé, ajourés ou non, les **grillages souples**, barbelés ou bâches plastiques sont interdits.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Hotel restaurant et bureaux	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
- Pour les autres établissements, le nombre de places exigé doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations seront réalisées dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités par la Communauté de communes sur les espaces publics de l'opération.
- **Une bande de 3 m de large sur les lots privés le long de la rue d'Allonnes (lots A, N, O Q,B P) sera végétalisée** par la communauté de communes suivant les dispositions prévues au *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.
- **Des arbres en alignement seront plantés** par la Communauté de communes dans des lots privés le long d'un chemin piéton (lots I et H) suivant les dispositions prévues au *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.
- Pour toute plantation de haie, bosquet, arbre ou toute autre végétation sur les lots privés, on se référera aux dispositions du *cahier des charges et de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales*.
- Les aires de stationnement réalisées sur les lots privés doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

ARTICLE 14 – DIVERS - SERVITUDES

- Les lots libres J, K, L, M et N seront grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales sur leurs limites. Ils devront conserver les noues et les entretenir pour laisser le libre écoulement des eaux.

