

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'EMBRUNAIS

PARC D'ACTIVITES "ENTRAIGUES II" Tranche 1 PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 : Projet de règlement

Maîtrise d'Ouvrage



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EMBRUNAIS
9 rue de l'Archevêcher
05200 EMBRUN
Tel : 04 92 43 22 78
Fax : 04 92 43 55 50

Echelle

Date
MAI 2012

Indice
A

Maîtrise d'Oeuvre



Hors-Champs
Architectes . Paysagistes .
Urbanistes
7 rue Marc-Antoine Petit
69 002 LYON
Tel: 04 72 40 07 87
Fax: 04 72 35 23 13



VIATEC CARDO
Bureau d'études VRD -
Hydraulique
Parc d'activités du Puit d'Ordet
73 190 CHALLES LES EAUX
Tel: 04 79 85 65 30
Fax: 04 79 85 65 38

Modifications

Indice	Date	Modifications
- 0 -	10/05/2011	Création du document
- A -	02/05/2012	modification des accès aux lots.

N° Dossier

208 010

N° Plan

PA10

Ref. fichier

208 010_Entraigues_pro.dwg

Echelle

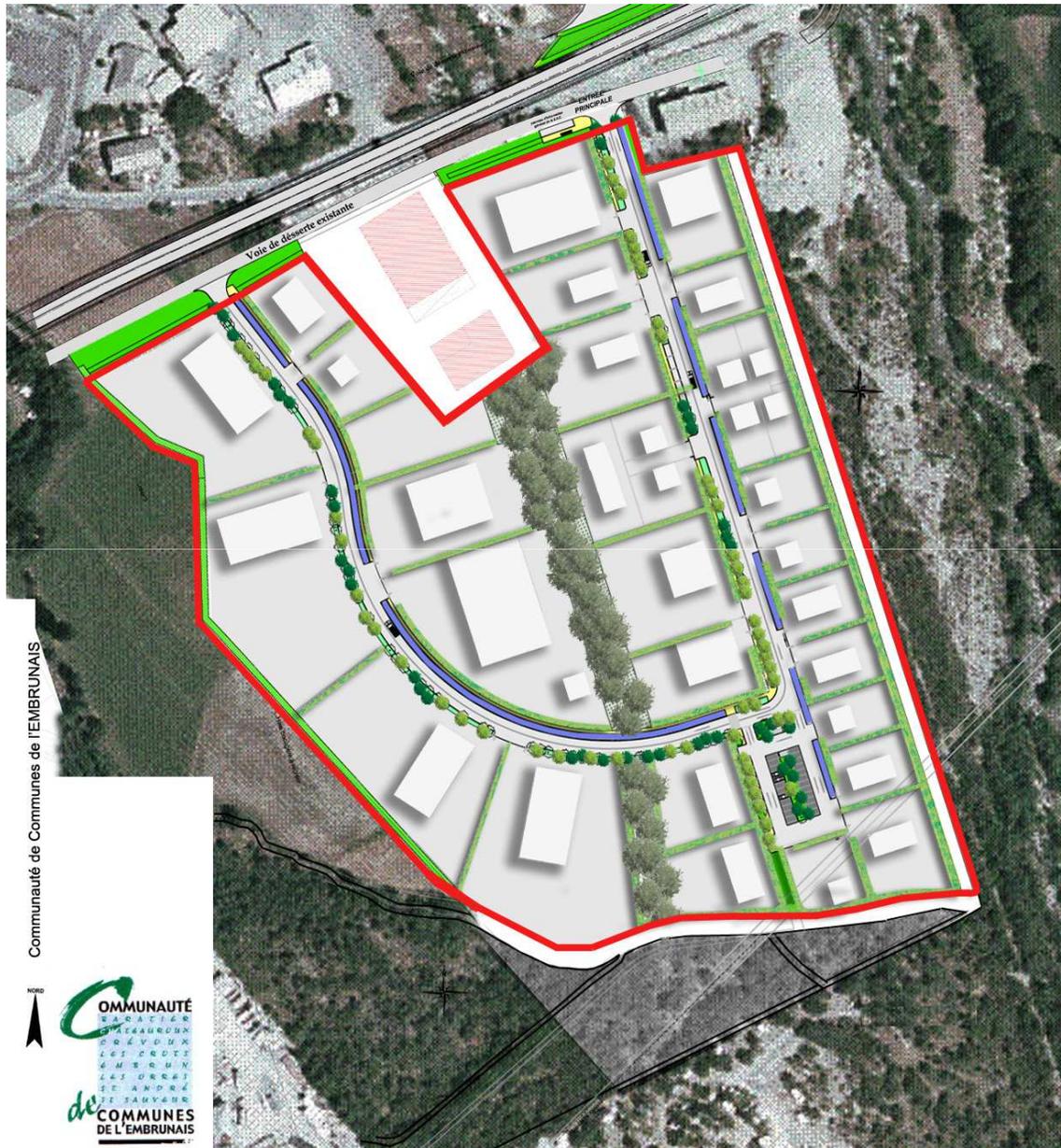
Suivi par

D.M. et I.A.

PARC D'ACTIVITES ENTRAIGUES II

Communauté de
Communes de l'Embrunais

Règlement de lotissement



Sommaire

I. Dispositions générales

Article 1- Champ d'application

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Composition de la zone

Article 4 - Adaptations mineures

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 1- Occupations et utilisation du sol admises

Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 3 - Accès et voiries

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation du bâti par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11- Aspect extérieur

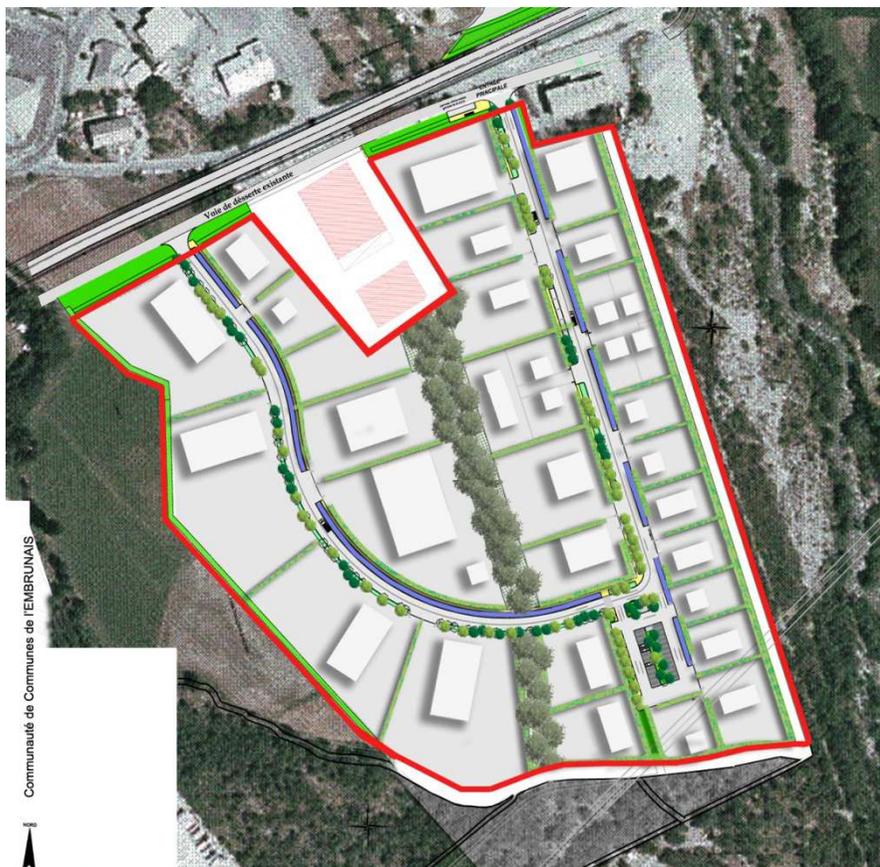
Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

ANNEXES

I. Dispositions générales



Article 1 - Champ d'application

Le présent document s'applique au territoire de la zone d'activités dite « Zone d'Activités d'Entraigues II » sur la Commune d'Embrun. L'aménagement du site se déroule en 2 tranches de travaux.

La qualité de l'aménagement de ce parc d'activités aura des conséquences sur les relations qu'il entretient avec son environnement proche et sur l'image de l'ensemble du secteur. Notamment depuis les points de vue situés en hauteur tel que depuis le village d'Embrun.

L'ensemble de son paysage est à créer. Il s'appuie sur le caractère du site et sur des éléments déjà en place mais n'existera fortement que grâce à la cohérence des divers aménagements qui respecteront l'idée directrice de l'ensemble traduite dans le plan de composition et le règlement de lotissement.

Ce règlement de lotissement détermine des objectifs et des moyens s'appliquant aux constructions et aux espaces privés du domaine considéré. Chaque futur acquéreur, propriétaire ou lotisseur, devra prendre en compte les prescriptions de ce règlement lors de toute conception et réalisation sur son terrain.

La communauté de communes de l'Embrunais pourra agrandir le lotissement sans l'avis des co-lotis.

Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations ou réglementations relatives a l'occupation des sols

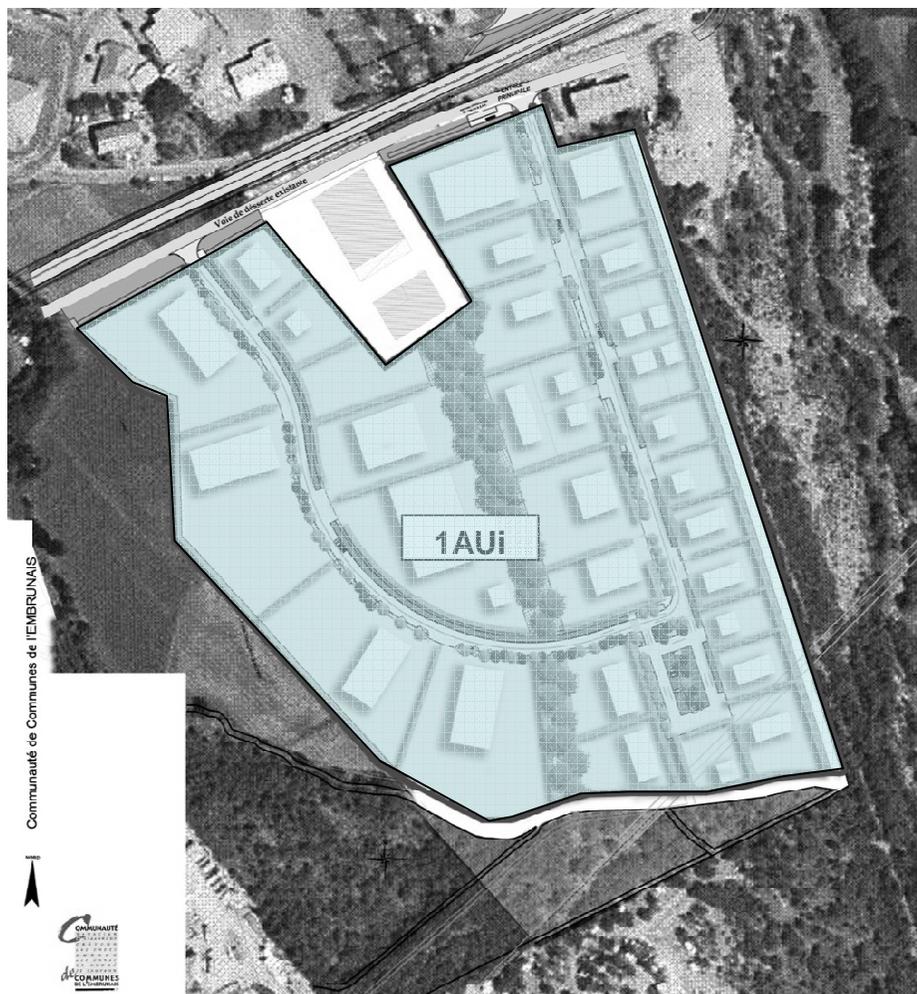
2.1. Ce règlement définit l'ensemble des règles de constructibilité de la zone.

2.2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol.

2.3. Se superposent en outre :

- les réglementations techniques propres à chaque type d'utilisation du sol, en particulier,
- réglementation de construction,
- règlement sanitaire départementale,
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant en particulier le droit de préemption.

I. Dispositions générales



Article 3 – Composition de la zone

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dans la mesure où elle s'inscrit dans un plan d'aménagement d'ensemble qui ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

Dans cette zone sont autorisées, les constructions à vocation industrielle, artisanale et tertiaire et des aires de stationnement.

Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles. Elles feront l'objet d'une décision motivée par l'autorité compétente.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 1 - Occupations et utilisation du sol admises

- Toutes les constructions à usage industriel, artisanal ou tertiaire respectant l'article 2
- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2 sont admises,
- Les activités de services liées au fonctionnement de la zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- L'aménagement et l'extension des activités existantes à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone (abris pour déchets, transformateur EDF, ouvrages de traitement des eaux usées et pluviales pour l'assainissement, citerne incendie...).

Article 2 - Occupations et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitations,
- Les constructions à vocation touristiques,
- Les décharges,
- Les dépôts de matériaux et stockage de véhicules à l'extérieur des parcelles privatives,
- Le stationnement de caravanes ou de véhicules en dehors d'une activité professionnelle de services de gardiennage de caravanes,
- Les constructions et aménagements à caractère provisoire,
- Les surfaces commerciales non liées à l'activité artisanale du lot et supérieures à 20 % de la SHON.

Article 3 – Accès et voiries

Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, de brancardage, etc....

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à l'intérieur du lot.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement communautaire selon les modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement communautaire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des fossés ou des réseaux enfouis vers les caniveaux, fossés ou réseaux publics prévus à cet effet en respectant les prescriptions suivantes :

- Les dispositifs de collecte et d'acheminement des eaux pluviales (collecteurs, noues de collecte, puits d'infiltration) seront dimensionnés pour permettre l'évacuation vers le réseau public d'un débit de pointe correspondant au minimum à une pluie décennale.

-Le rejet des eaux pluviales des parcelles dans les ouvrages publics s'effectuera au niveau des branchements prévus à cet effet et comportera un regard de visite accessible pour permettre les prélèvements nécessaires au contrôle de conformité de ces rejets. Ce rejet devra obligatoirement être équipé d'une vanne d'obstruction étanche de sécurité afin d'éviter la propagation dans les ouvrages publics d'une éventuelle pollution accidentelle.

-Réalisation d'une aire de prétraitement si besoin.

4.3 Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV etc...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Article 6 - Implantation du bâti par rapport aux voies ouvertes a la circulation publique

Le long des voies publiques de la zone artisanale, toute construction s'implantera à une distance minimale de 5m par rapport aux limites de lots, toutes saillies comprises. Le long de la « contre allée » (voie parallèle à la déviation), toute construction s'implantera à une distance minimale de 3m par rapport aux limites de lots, toutes saillies comprises.

La façade la plus longue est à implanter perpendiculairement aux voies publiques, sauf pour les lots 14,15,16 et 17.

Ce dispositif permet d'alterner façades bâties et les espaces plus ouverts et ainsi de rythmer le front bâti. Cette organisation où des masses végétales alternent avec les espaces bâtis permet de favoriser l'intégration paysagère et l'image du parc d'activité.



Implantation perpendiculaire du bâti vis-à-vis des voies publiques :

Voies publiques de la zone artisanale

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment à ladite limite séparative, au moins égale à 3m.
- Dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque les deux propriétaires s'entendent et présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront s'implanter en limite, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Cette disposition ne pourra-t-être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.
- Dans le cas de parcelles regroupées autour d'une entrée charretière commune : il est possible de construire le long des limites séparatives partagées avec une parcelle connectée à la même entrée charretière. Les lots n° 3, 4, 5, 6, 19, 20 et 21 sont concernés. Ladite limite séparative est repérée en annexe n°4.

Lors d'un allotissement, la limite séparative entre les deux lots concernés n'existe plus.

Article 8 – Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété.

Pas de prescriptions.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain sur lequel elles s'implantent.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 10 – Hauteur des constructions

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

10.2 Hauteur par rapport aux voies

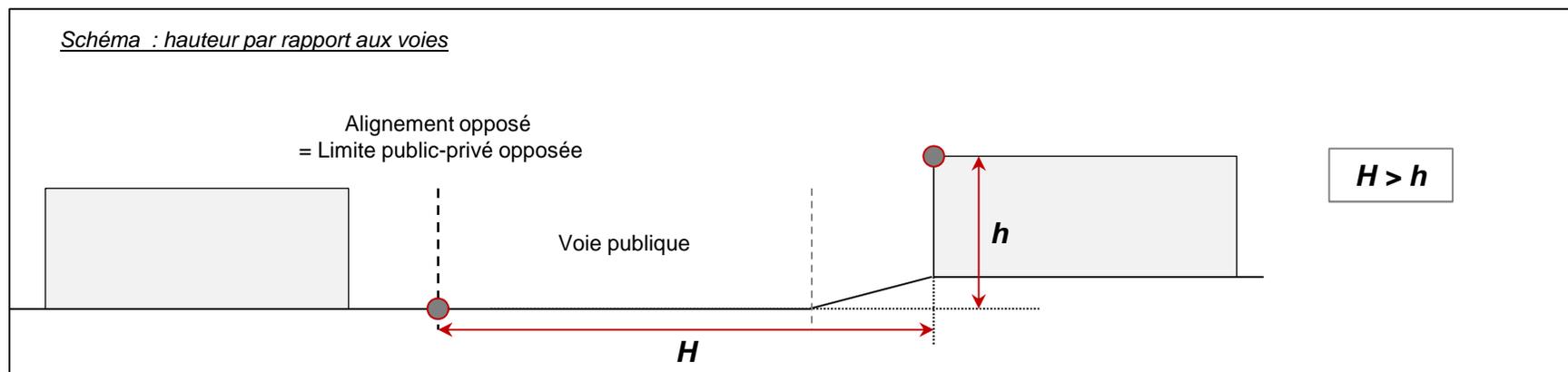
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude (h) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance horizontale (H) entre ces deux points (voir schéma).

10.3 Hauteur absolue maximum au faîtage

La hauteur absolue est fixée à 10m

10.4 Les hauteurs fixées au 10.3. peuvent être dépassées :

Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, tours, pylônes, stations hertziennes.



II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 11- Aspect extérieur

11.1 - Aspect général

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions locales.

Les ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos, devront être intégrés dans la composition volumétrique d'ensemble. Ils ne pourront dépasser les hauteurs de faîtage autorisées afin de respecter l'intégration de ceux-ci au bâtiment.

Les zones de stockage abritées seront traitées en harmonie avec la construction principale. Elles présenteront donc des façades et/ou des couvertures identiques aux autres bâtiments.

Sont interdites toutes architectures de forme et d'aspect étrangers à la région.

11.2 - Organisation à l'intérieur de la parcelle

A l'intérieur des parcelles, l'acquéreur devra organiser les fonctions et usages sur des espaces déterminés (parking, stockage, accueil visiteur, locaux techniques) .

Selon la superficie de la parcelle, la cour pourra s'organiser soit sur le côté de la parcelle et donc visible depuis l'espace public, soit à l'arrière de la parcelle.

Dans le cas où la cour est visible depuis l'espace public, l'attention sera portée sur :

- le traitement de la limite (épaisseur végétale),
- L'organisation et le rangement des matériaux le cas échéant

L'implantation des équipements doit permettre l'accès aux bandes végétales afin d'assurer leur entretien.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

11.3 - Façades

L'animation de la façade pourra être assurée par une composition contrastée de matériaux et de couleurs différents.

Des jeux de contraste sont donc autorisés mais il doivent rester sobres et mat afin de ne pas réfléchir la lumière. Les matériaux employés pour les façades devront offrir une bonne tenue au vieillissement.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, doivent être recouverts d'un parement ou enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des bâtiments présenteront un maximum de trois teintes. Ces teintes correspondront à des coloris neutres tels que les beiges, les ocres et les gris.

Le blanc est interdit. Les façades secondaires seront traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les revêtements bois seront de teinte naturelle pour le mélèze et de teinte moyenne à matte pour les autres essences.

Les maçonneries destinées à être enduites seront recouvertes par un mortier de chaux ou de ciment dont la finition sera grattée ou talochée feutrée. Un parement pierre peut être utilisé sur une partie minoritaire de la surface de la façade.

Le bardage métallique devra être laqué et de couleur neutre.

Menuiseries et volets :

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

11.4 - Toitures

L'orientation du faîtage est règlementé et doit être parallèle à la façade la plus longue du bâtiment.

Les toitures seront au minimum de deux ou plusieurs pans, avec une pente de 28% minimum, exception faite des ouvrages techniques attenant au bâti tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos.

Les toitures seront en bacs acier pré laqués teintés gris.

Les capteurs solaires sont autorisés ainsi que les toitures terrasse si elles sont végétalisées.

11.5 - Couleurs

Les teintes des matériaux ne devront pas être réverbérantes. Elles correspondront à des coloris neutres tels que les beiges, les ocres et les gris.

L'utilisation du blanc est proscrite.

11.6 - Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'une clôture sera implantée elle respectera les prescriptions suivantes :

- Les clôtures seront implantées en limite de parcelle.
- La teinte des clôtures sera noire.
- En limite public-privé, les clôtures seront réalisées à l'aide de panneaux métalliques rigides en treillis soudés peints ou plastifiés représentant une maille de 100*50mm. Hauteur maximum de 2m.
- En limite séparative entre deux lots, les clôtures seront réalisés soit :
 - Avec un grillage simple torsion en métal tissé de maille 50 x 50 mm.
 - Avec des panneaux métalliques rigides en treillis soudé peints ou plastifiés présentant une maille de 100 x 50 mm,
 - Hauteur maximum de 2m dans tout les cas.
- La hauteur des clôtures sera comptée par rapport au niveau finit du sol.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

11. 7 - Les ensembles d'entrée (voir en annexe)

Ils permettent de marquer les accès et intégreront les logettes EDF, l'adressage, les boîtes aux lettres...

Ils seront constitués de murs, d'un portail et éventuellement d'un portillon. Leur hauteur sera de 2m et leur longueur ne dépassera pas 5m. Ils respecteront le plan de principe fourni dans ce dossier .

Les ensembles d'entrée seront en cohérence avec les clôtures : hauteur, alignement, matériaux, couleur du portail.

Les portails présenteront ces caractéristiques similaires : de couleur noire et barreaux verticaux.

Les enseignes intégrées aux panneaux d'entrée seront de dimension 40cm x150 cm.

Pour les entrées charretières communes à plusieurs lots, l'espace dédié aux enseignes est à remplir de manière égale entre chaque lot.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 12 – Stationnement des véhicules

12.1 - Application des ratios

Services bureaux, bâtiments publics commerces	60% de la SHON, surface de manœuvre non comprise
Établissements industriels et artisanaux	1 place pour 50m ² de SHON

12.2 - Modalités d'application

- 1.La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.
- 2.Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.
- 3.En justifiant que pour des raisons techniques, urbanistique ou architecturales non imputables au constructeur, il s'avère impossible d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 4.Lorsque les ratios de stationnement sont donnés en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement à créer est le résultat de la division de la surface de stationnement nécessaire par 25m².
- 5.En l'absence d'autres précisions, les calculs se font en arrondissant les résultats obtenus au nombre entier le plus élevé.
- 6.Les places de stationnement exigées en application des ratios énoncés ci-dessus doivent être directement accessibles.
- 7.L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette.
- 8.L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable pour les constructions à usage d'équipement public.

II. Dispositions applicables à l'intérieur de la zone d'Entraigues II

Article 13 – Espaces libres et plantations

13.1. La surface végétalisée ne pourra être inférieure à 15% minimum de la superficie du terrain. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. (voir listes des essences préconisées en annexe)

13.2. Traitement des limites :

- Les limites entre les parcelles et les voies de desserte publiques

Ces limites en façade publique seront plantées d'une haie champêtre de deux mètres de large. Elles seront composées d'un mélange d'espèces locales jouant sur un panachage, une épaisseur (au minimum deux lignes de plantation) et une variété d'aspect apportant couleur et richesse paysagère. Le mélange comprendra 20% maximum de persistants afin d'éviter les phénomènes de glace sur les voies en hivers.

- Le cœur du parc

La végétation existante sera conservée à l'intérieur du périmètre défini dans le plan d'aménagement du parc d'activités. Les acquéreurs se devront d'entretenir et pérenniser la strate arborescente en place à l'intérieur de ce périmètre.

- Les fonds de parcelle : le long de la digue et Coté Ouest

Les affouillements sont interdits à moins de 5m de la limite de parcelle côté digue afin de conserver la solidité de l'ouvrage.

Le long de cette limite un rideau végétal constitué de pins et d'arbustes de haie champêtre sera reconstituée sur une largeur de 2 m. L'objectif étant de préserver la qualité paysagère du cheminement situé sur la digue en créant un espace tampon entre ce dernier et l'arrière des parcelles.

- Les limites séparatives entre parcelles

Chaque parcelle positionne une haie d'un côté Sud. D'une manière générale, la haie bocagère s'implante en haut de parcelle, soit généralement au sud afin que chaque parcelle n'ait qu'une haie à créer. Le fossé ou tuyau collecteur s'implante en bas de pente.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

L'extension des constructions ou des reconstructions de bâtiments existants avant l'opposabilité du PLU ne répondant pas à la vocation de la zone, n'est autorisée qu'une seule fois dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette de la construction sans pouvoir toutefois excéder 50m².

Essences végétales

ANNEXE 1

Essences préconisées sur la ZAC par le service environnement et espaces naturels de la DIREN dans l'autorisation de défrichage.

Arbres de haute tige :

Sorbier des oiseleurs

Chêne pubescent

Erable plane

Erable champêtre

Tilleul argenté ou tilleul à petites fleurs – Tilia cordata

Les résineux sont à éviter à proximité des espaces circulés afin de limiter l'ombrage et donc la glace en période hivernale.

Arbustes pour haies champêtres :

Erables champêtres en cépées

Alisier blanc

Cerisier de Sainte-Lucie

Prunier myrobolan

Sureau noir

Sorbier des oiseleurs

Viorne lantane

Noisetier commun

Cornouiller sanguin

Les haies champêtres en limite de lots seront constituées de deux lignes de plantation, les plants étant positionnés en quinconce afin de renforcer l'opacité. Les lignes seront espacées d'un mètre et les plants espacés d'un mètre cinquante sur chaque ligne. Dans un souci d'aspect et de biodiversité, il est important d'utiliser les végétaux en mélange.

Les ensembles d'entrée

ANNEXE 2

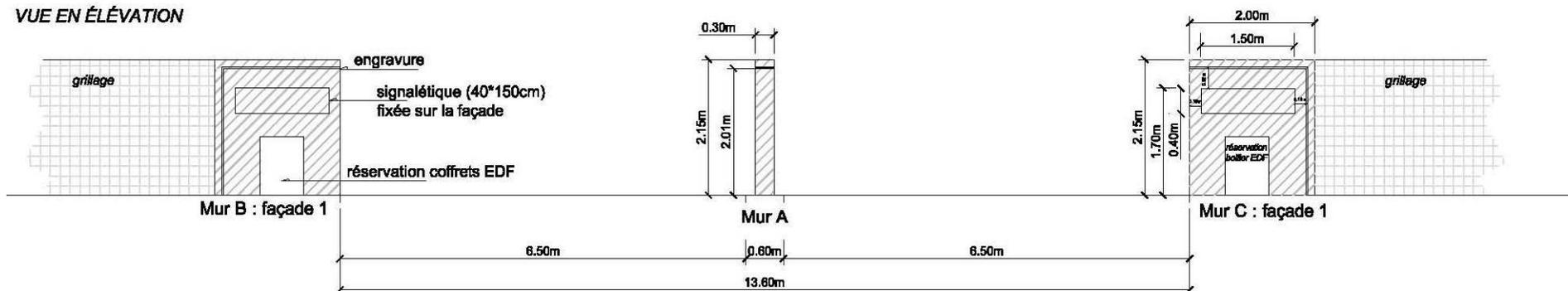
ENSEMBLES D'ENTRÉE A LA CHARGE DES ACQUEREURS : configuration standard où les entrées de deux lots sont côte à côte.
Ce détail est donné à titre indicatif, les acquéreurs auront la construction de leurs murets d'entrée à leur charge.

Finition béton sablé ou lissé ou finition enduit ciment très fin

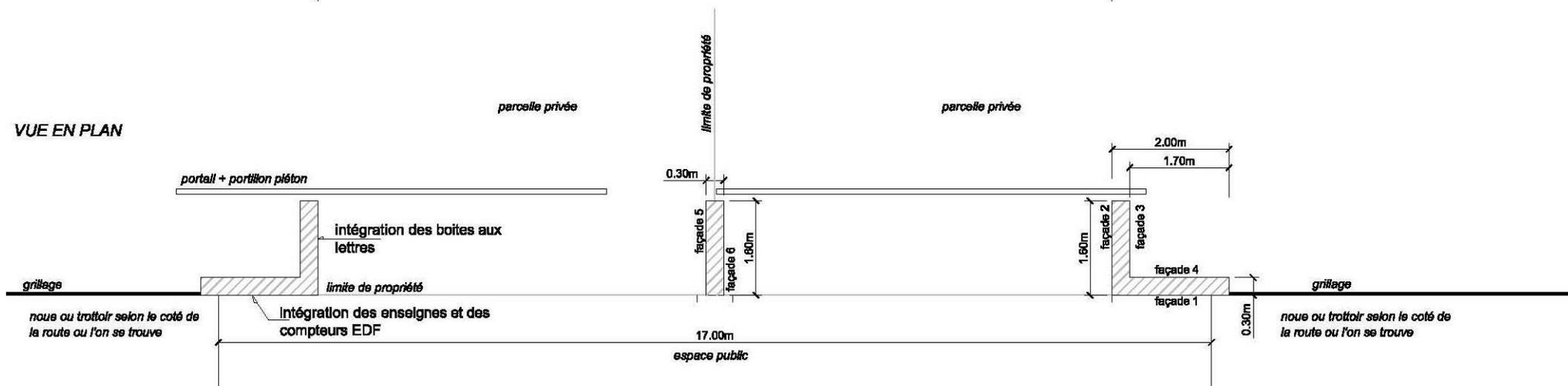
Engravure de 2cm de large (réservation dans le béton)

Réservation coffret électrique à ajuster au modèle déterminé par EDF

VUE EN ÉLEVATION



VUE EN PLAN

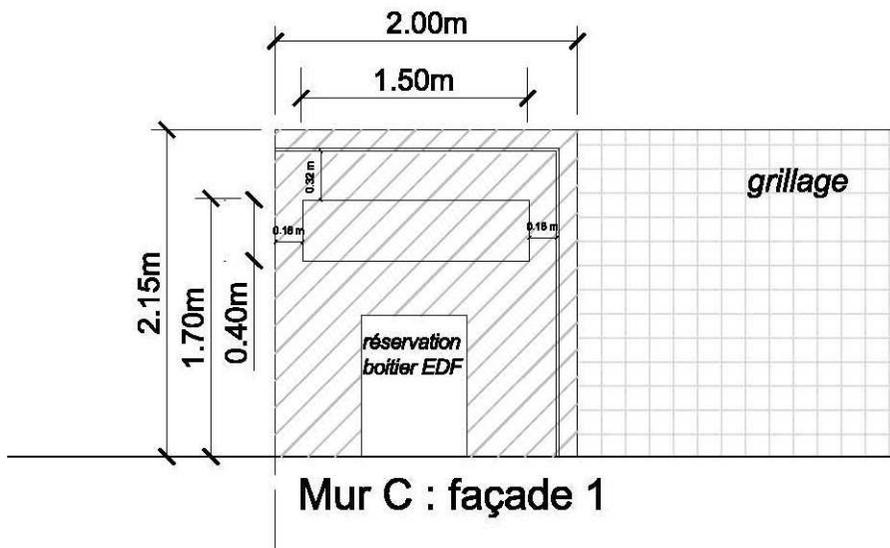


Possibilité de choisir un portail à un seul ouvrant ou un portail intégrant en plus un portillon piéton.
Les coffrets EDF sont encastrés dans les murets centraux et accessibles depuis l'espace public.

Les ensembles d'entrée

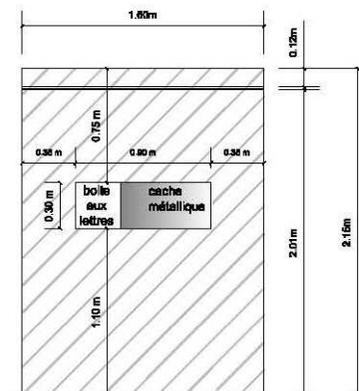
ANNEXE 2

Zoom Façade 1 : réservation pour coffret EDF

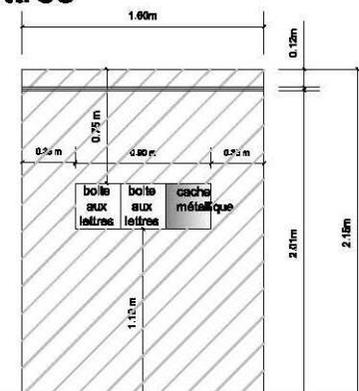


Zoom Façade 2 : réservation pour boîtes aux lettres

1 boîte aux lettres



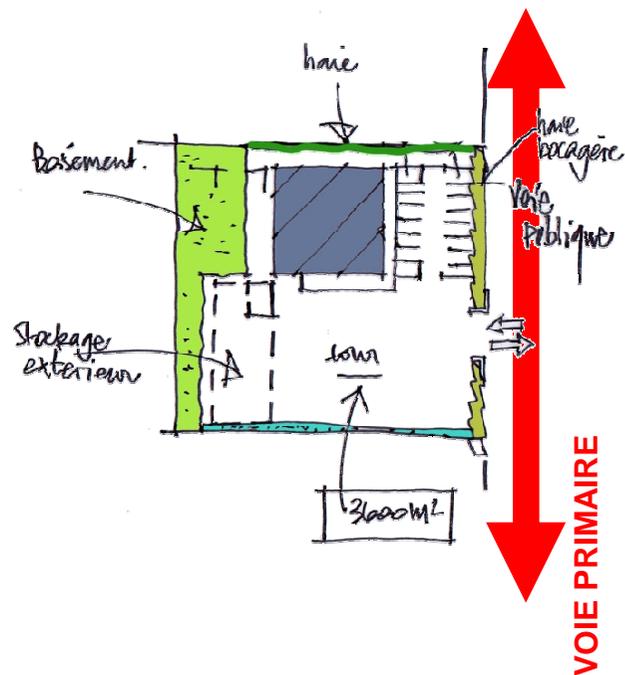
2 boîtes aux lettres



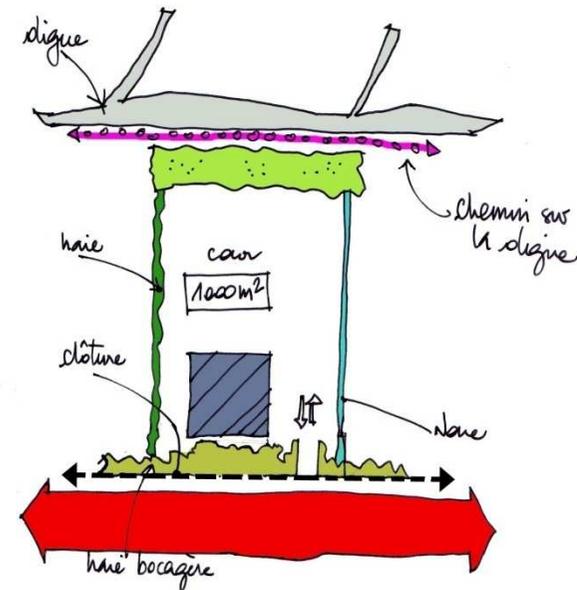
Organisation à l'intérieur des parcelles

ANNEXE 3

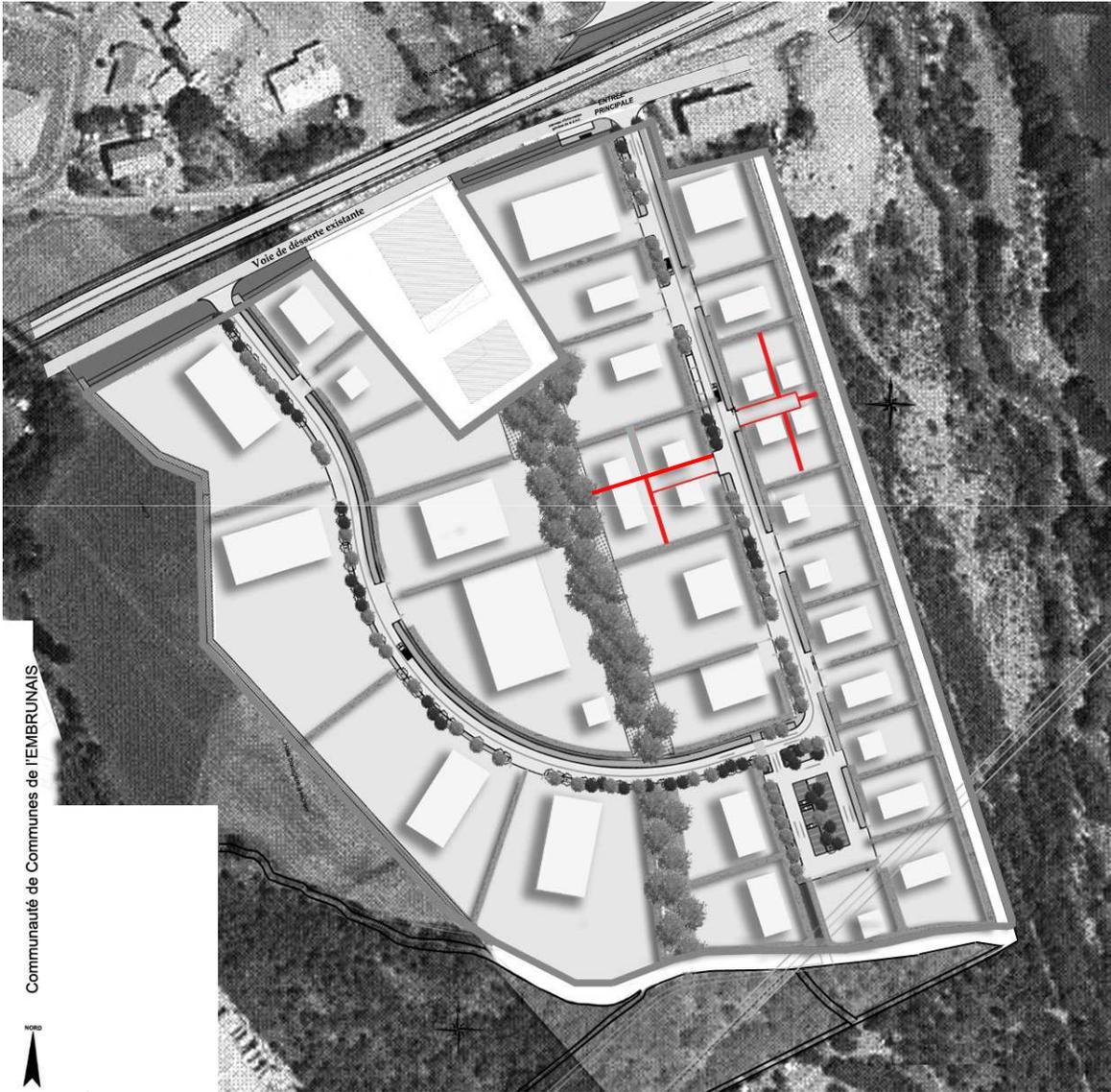
Proposition d'organisation de parcelle dans le cœur de parc



Proposition d'organisation de parcelle le long de la digue



Repérage des limites séparatives acceptant la construction sans recul ANNEXE 4



— Limites concernées

Communauté de Communes de l'EMBRUNAIS