

PERMIS D'AMENAGER

Zone d'activité du Colombier - Massiac

REGLEMENT du LOTISSEMENT

Pièce n° PA – 10

Novembre 2017

La Présidente,

SARL BRUN BRUNO
ARCHITECTE D.P.L.G.
113 bis Avenue de la Liberté
63000 Clermont-Ferrand
Tél : 04 71 09 10 17
brunobruno.architecte@gmail.com
www.brunobruno.fr
Siret 440 147 601 00056
APE 7111Z

BEMO *Urb & Infra*
Developpons ensemble votre territoire
2 bis rue des moulins 43700 Brives Charensac
bemo-urba-infra@orange.fr
tel 04-71-09-10-17
fax 04-71-05-55-13

Le présent permis d'aménager concerne l'engagement de la zone d'activité intercommunale du Colombier située sur la commune de Massiac. Le projet est situé dans le zonage AUY au PLU communal, c'est une zone d'activités économiques dédiée à la mise de la ZA intercommunale du Colombier. Les parcelles cadastrées concernées par le projet sont les suivantes :

Parcelles cadastrales concernées par le projet		
Section	Parcelle	Superficie (m²)
AL	71	162
AL	99	4 213
AL	93	2 161
ZH	66	5 078
ZH	67 (une partie seulement)	14 300
Total		25 914 m²

Le présent règlement du lotissement s'appuie sur le règlement de la zone AUY du Plan local d'urbanisme exécutoire sur la commune de Massiac.

ZONE 1AUY

La zone 1AUY correspond à des terrains naturels, suffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, destinés à être urbanisés, pour accueillir la future zone d'activités intercommunale du Colombier.

Pour l'instruction de toute demande d'autorisation d'urbanisme en zone 1AUY, il convient également de prendre en compte les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, en pièce 3, du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUY2 sont interdites.

De plus, sont interdits :

- les constructions ou opérations qui ne sont pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- les terrassements, affouillements et exhaussements de sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public

ARTICLE 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises :

1/ Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, à l'hôtellerie, et au bureau, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat voisine, à condition :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3/ L'aménagement, le changement de destination (à l'exclusion de l'habitat) et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

De plus :

Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L123-1-5-III)2° du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager (zone boisée, alignements bocagers, ripisylve, parcs, jardins et espaces paysagers...), identifiés dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Leur entretien est soumis à l'application des règles spécifiques de l'article 1AUY13.

Edification des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions de constructions existantes

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir pourra être refusé pour des raisons patrimoniales et paysagères.

ARTICLE 1AUY3 : ACCES ET VOIRIE

Les aménagements des accès et des voies devront respecter les principes de desserte et de profil des voies, y compris en terme de liaisons piétonnes, définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

L'aménagement d'un accès approprié avec les voies existantes sera exigé pour la desserte de l'opération. Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte, sauf pour les parcelles bordant les voies existantes, qui pourront avoir un accès direct, après accord du gestionnaire de la voie.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les dispositions des voies et des liaisons piétonnes, devront être compatibles avec les principes de desserte et de profil définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation, qui requiert une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire et à la carte de zonage d'assainissement en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Dans les espaces collectifs

L'imperméabilisation des sols et des espaces non bâtis sera limitée. Le réseau de fossés existants devra être maintenu et complété par un dispositif de noues pluviales à l'air libre, qui permettra d'assurer l'infiltration des eaux de toitures et de ruissellement de surfaces.

Dans les parcelles

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets. Les constructions ou installations nouvelles ne seront autorisées que sous réserve que le constructeur réalise à sa charge le prétraitement des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau, ou réseau enterré), sous réserve d'obtenir l'accord de son gestionnaire. Il pourra être imposé la réalisation d'un aménagement assurant la régulation des débits et un prétraitement des eaux pluviales, avant rejet dans le réseau collectif et le milieu naturel.

4- Incendie

Les constructions et activités devront être alimentées en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17l/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée, si nécessaire, à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Certains établissements devront justifier de dispositions internes propres pour assurer leur défense incendie.

5- Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain et soumis à l'accord des services gestionnaires.

5- Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation par rapport à l'A75

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A75

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement de véhicules et dépôt de matériels n'y sont pas autorisés

Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise publique
- et dans la bande constructible prévue dans le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Des implantations différentes pourront être autorisées, pour les constructions et installations techniques liées aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment :

- en limite Nord de la zone, l'implantation des constructions devra permettre la réalisation d'un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres côté Ouest, avec double largeur côté Est (8 mètres minimum), afin d'assurer une continuité avec le talus boisé de l'A75.
- en limite des autres contours de la zone, les implantations devront respecter une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives
- en limite interne à la zone d'activités, l'implantation des constructions devra permettre l'aménagement soit d'une haie séparative, soit d'un fossé collecteur d'eaux pluviales paysager et planté (noue pluviale). Pour cela, il sera respecté :
 - soit un recul minimum de 2 mètres sur chaque limite séparative
 - soit une implantation en limite séparative d'un côté et un recul minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative

Des implantations différentes pourront être autorisées, pour les constructions et installations techniques liées aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra respecter les limites de la bande constructible, prévue dans le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture, au point le plus bas du terrain naturel initial, ne peut dépasser 8 mètres à l'Ouest de la voie principale et 6 mètres à l'Est.
Cette hauteur pourra être dépassée pour les cheminées, silos et autres éléments à caractère strictement industriel.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après pourront être autorisés pour les projets architecturaux contemporains de qualité, établis en lien avec le contexte urbain et paysager, et en concertation avec les services concernés.

2/ Implantation et volumétrie des constructions

Les mouvements de terre seront limités. Les déblais de terre seront à privilégier par rapport aux remblais. Les enrochements et les bâches plastiques ne sont pas autorisés.

Les bâtiments seront composés de manière simple et sobre. La volumétrie des bâtiments doit être appréciée en fonction du relief naturel du site, afin de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activité.

3/ Façades

Les façades seront constituées :

- soit de bardage de bois ou panneaux de bois naturel, de teinte grise
- soit de bardage métallique d'aspect mat

Le traitement des façades limitera le nombre de matériaux. Les façades devront avoir un aspect homogène, dans un camaïeu de teintes bruns à gris, selon nuancier ci-après.

La teinte et l'aspect des menuiseries seront en harmonie avec la façade, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction.



4/ Toitures

Les couvertures seront constituées :

- soit des toitures terrasses végétalisées
- soit des toitures à 2 pans symétriques, à très faible pente, dissimulée dans le volume du bâtiment, en zinc pré patiné ou bac acier à profil à joint debout, d'aspect mat et de teinte sombre (anthracite, vert lichen ou brun), selon nuancier ci-après.



L'utilisation de matériaux réfléchissants en toiture est interdite, notamment bac acier galvanisé, couleur claire et/ou réfléchissant la lumière.

5/ Éléments techniques

Les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergie renouvelables (panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires), pourront être autorisés, à condition :

- de faire partie de la composition architecturale et d'être intégrée à l'édifice (façade ou toiture)
- en cas d'installation en toiture, d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple rectangulaire, et de ne pas dépasser le volume général
- d'avoir un aspect mat non réverbérant de teinte noire (structure et surface des panneaux)

Les éléments techniques destinés au fonctionnement de la construction (cheminées, paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) doivent être intégrés à l'architecture de la construction.

6/ Aires de stockage

Les dispositions et implantations des aires de stockage doivent permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage, perceptibles depuis les principaux axes routiers et l'extérieur de la zone.

Les aires de stockage devront être intégrées aux constructions ou délimitées par un écran (haie ou bardage de même ton que la façade)

7/ Enseignes et éclairage

Seules sont admises les enseignes et inscriptions relatives à la raison sociale de l'établissement et de son activité.

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment ou faire l'objet d'un traitement à part entière. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de la façade ou de la toiture.

L'éclairage des façades doit être limité. Afin de limiter la pollution lumineuse, l'éclairage omnidirectionnel ou les projecteurs encastrés orientés vers le haut sont interdits. L'implantation et les caractéristiques des éclairages extérieurs du bâtiment et de la parcelle, devront être précisées dans la demande d'autorisation de construire. Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.

L'ensemble du mobilier d'éclairage doit présenter une tonalité gris sourde, en rapport avec l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics. La hauteur des éclairages ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments.

8/ Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire et est soumise à déclaration préalable. Elle ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Leur traitement sera simple, sobre et soigné et homogène sur l'ensemble de la zone, afin d'éviter des dispositifs disparates en limites d'espace public.

Les clôtures devront être constituées :

- soit de matériaux naturels, de type ganivelles de châtaignier, associées à un fossé ou un talus
- soit de grillage à mailles verticales de teinte foncée, doublée d'une haie

Les clôtures seront obligatoirement accompagnées de plantations locales constituées de haies champêtres, selon dispositions de l'article 1AU13. L'emploi d'espèces à feuillage persistant (épicéas, thuyas, etc. ...) est interdite.

Portails et entrées

L'aspect des portails doit être simple et discret, en métal galvanisé brut ou peint dans des teintes sombres et neutres. La hauteur des portails doit s'accorder avec celles des clôtures et sera limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les espaces collectifs

Le projet devra prévoir des espaces de stationnement collectif, à répartir sur l'ensemble de la zone, selon des poches discontinues.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces de stationnement sera limitée.

Les aires de stationnement sont interdites sur les espaces de plantation prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les parcelles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités (véhicules d'activité, stationnement du personnel et de la clientèle) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés, sur la parcelle.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces de stationnement sera limitée.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions, les aménagements paysagers de l'ensemble de la zone utiliseront des espèces végétales feuillues régionales, selon liste ci-après.

1- Aménagements paysagers des espaces collectifs

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- en limite Nord de la zone, il sera prévu un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 4 mètres côté Ouest, avec double largeur côté Est (minimum 8 mètres), afin d'assurer une continuité avec le talus boisé de l'A75
- les bordures des voies de desserte devront être plantées
- le réseau de fossés existants devra être maintenu et complété par un dispositif de noues pluviales plantées à l'air libre, qui permettra d'assurer l'infiltration des eaux de toitures et de ruissellement de surfaces.

Profil de principe de la voirie principale Nord / Sud (des variantes pour la végétalisation et les cheminements doux pourront être acceptées)



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

2- Aménagements paysagers des parcelles

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment :

- le traitement des limites séparatives des parcelles se fera sous forme de bande végétalisée (fossé collecteur d'eau pluviale ou haie bocagère) d'une largeur minimale de 2 mètres de part et d'autre ou de 4 mètres d'un seul côté
- l'emprise au sol des constructions devra respecter les limites de la bande constructible, prévue dans le schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux voies, aires de stationnement et de manœuvre. Des espaces en herbe seront conservés en fond de parcelle.

Les talus correspondant à la bande de recul de l'A75, devront être plantés, avec un aspect homogène sur l'ensemble de la zone, avec les plantations ci-dessous. Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, aires de stationnement de véhicules et dépôts de matériel, n'y sont pas autorisés

La pérennité des espaces paysagers et des éléments de végétation (alignements bocagers, ripisylve...), identifiés dans le document graphique, comme présentant un intérêt paysager ou écologique, doit être assurée, dans son linéaire et sa structure, notamment la préservation des arbres de haut-jet.

- exploitation dans la limite de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépréssants ou dangereux,
- raisons phytosanitaires liés à la santé de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

Arbres d'alignement			Bosquets d'arbres			Arbres isolés		
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Chêne rouge <i>Quercus rubra</i>	Chêne blanc <i>Quercus alba</i>	Arbre de Judée <i>Cercasylvestrum</i>	Opaline d'Amérique <i>Liquidambar styraciflua</i>	Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Cornouiller à fleurs <i>Prunus cerasifera</i>		Erable négundo <i>Acer negundo</i>
Opaline d'Amérique <i>Liquidambar styraciflua</i>	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	Erable plane <i>Acer platanoides</i>	Noyer commun <i>Juglans regia</i>	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Mammelle <i>Aesculus hippocastanum</i>	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>
Robinet faux-écorce <i>Robinia pseudoacacia</i>		Arbre au 40 Écorce <i>Ginkgo biloba</i>	Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	Pruellier <i>Prunus spinosa</i>	Sauler blanc <i>Salix alba</i>	Sorbier des oiseaux <i>Sorbus aucuparia</i>		Tilleul <i>Tilia platyphyllos</i>
Haies bocagères			Haies vives			Végétation basse ou rampante		
Aubépine <i>Crataegus monogyna</i>	Eglantier <i>Rosa canina</i>	Buisson ardent <i>Rhamnus cathartica</i>	Cotonneaster <i>Cotoneaster lucidus</i>	Laurier noble <i>Laurus nobilis</i>	Chevrefeuille arbustif <i>Lonicera nitida</i>	Hypericum d'été <i>Hypericum</i>	Glycine de Chine <i>Glycine sinensis</i>	Glycine de Chine <i>Glycine sinensis</i>
Mûrier sauvage <i>Morus nigra</i>	Noyer commun <i>Juglans regia</i>	Peuplier blanc <i>Populus alba</i>	Lilas <i>Syringa vulgaris</i>	Nerprun <i>Corylus avellana</i>	Hérault d'Orléans <i>Papaver orientale</i>	Hamamelis <i>Hamamelis</i>	Hérault d'Orléans <i>Papaver orientale</i>	Hérault d'Orléans <i>Papaver orientale</i>
Pruellier <i>Prunus spinosa</i>	Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i>	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	Roses d'Amérique <i>Rosa</i>	Tilleul d'Europe <i>Ligustrum vulgare</i>	Vigne <i>Vitis vinifera</i>	Vigne <i>Vitis vinifera</i>	Vigne <i>Vitis vinifera</i>	Vigne <i>Vitis vinifera</i>

ARTICLE 1AUY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.