

commune d'ESLETTES

ZAC d'ESLETTES

1ère modification de
la ZAC d'Eslettes

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE 2-3 REGLEMENT

approuvé par le Conseil Municipal d'Eslettes le 12-09-1996
modifié le ...

chargé d'études de la
modification de la ZAC:



Perspectives Yves ALEXANDRE urbaniste
Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 – OBJET DU REGLEMENT	3
ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE.....	3
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	3
ARTICLE 5 – CAPACITE DE CONSTRUCTION DU SITE.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA	5
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	5
ARTICLE ZA 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMISE	5
ARTICLE ZA 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITES.....	5
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	5
ARTICLE ZA 3 – ACCES ET VOIRIES.....	5
ARTICLE ZA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
ARTICLE ZA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	6
ARTICLE ZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	7
ARTICLE ZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	7
ARTICLE ZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.....	7
ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL.....	7
ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	7
ARTICLE ZA 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	7
ARTICLE ZA 12 – STATIONNEMENT.....	8
ARTICLE ZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
ARTICLE ZA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	9
ARTICLE ZA 15 – DEPASSEMENT DE LA SHON.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB	10
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
ARTICLE ZB 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMISE.....	10
ARTICLE ZB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITES	10
SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	10
ARTICLE ZB 3 – ACCES ET VOIRIES	10
ARTICLE ZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	11
ARTICLE ZB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	12
ARTICLE ZB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES	12
ARTICLE ZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
ARTICLE ZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	12
ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL.....	12
ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	12
ARTICLE ZB 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	13
ARTICLE ZB 12 – STATIONNEMENT.....	13
ARTICLE ZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	14
ARTICLE ZB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	14
ARTICLE ZB 15 – DEPASSEMENT DE LA SHON.....	14

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS

Voiries :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse, de 40 mètres au plus, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service et d'entretien puissent faire demi-tour.

ARTICLE ZA 4 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Chaque projet doit favoriser le stockage et l'infiltration à la parcelle (noue ou mare tampon), en limitant le débit du rejet dans le réseau pluvial à 2l/s et par hectare étanché.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 0,2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

Chaque parcelle doit être équipée d'un prétraitement en sortie de la zone tampon, calculé en fonction des surfaces de parking et des risques liés aux futures activités ou stockage de matières dangereuses ou polluantes.

Electricité – Téléphone :

Les réseaux d'électricité, d'éclairage et de téléphone doivent être enterrés.

Gaz : éventuellement

ARTICLE ZA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps.

Enseignes : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Eclairage extérieur : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

ARTICLE ZA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- pour les restaurants : une place pour 10m² de salle de restaurant
- pour les hôtels : deux places pour trois chambres d'hôtels. Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants et le nombre le plus élevé sera pris en considération
- pour les bureaux : une place pour 25m² de bureaux construits

Cependant, au moment de la délivrance du permis de construire, le nombre de places à réaliser sera apprécié, cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

ARTICLE ZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

Le long du CD44, une bande de plantations d'arbres et d'arbustes sera aménagée.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

Le secteur ZB situé le long de la RN27 englobe la bande de 75 mètres calculés par rapport à l'axe de la nationale.

Ce secteur a été défini en application de la loi BARNIER du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme .

Dans ce secteur, le règlement du Plan d'Aménagement de Zone autorise les constructions mais les règles sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Vocation dominante du secteur : ce secteur est destiné à recevoir principalement des activités secondaires et tertiaires, des hôtels ou restaurants, des équipements collectifs publics ou privés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMISE

Sont admises les constructions à usage :

- d'activités tertiaires et secondaires
- de stationnement
- d'hôtels, de restaurants
- d'équipements collectifs, publics ou privés
- de logement de fonction ou de gardiennage incorporé au bâtiment principal

ARTICLE ZB 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITES

Sous réserve de l'article ZA 1, sont interdits :

- les lotissements ou autres opérations d'habitation
- les ouvertures de carrières
- les terrains de camping
- le stationnement isolé des caravanes et des campings-cars
- le stationnement des épaves de tout type de véhicules et les dépôts et stockages de toute nature exceptés ceux liés à l'activité de l'entreprise
- les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des ouvrages
- l'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
- toutes les constructions qui seraient susceptibles de nuire à la vocation du parc d'activités

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain doit être desservi par une voie d'accès publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès directs aux chemins départementaux et voies communales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

Les accès directs sur la RN27 des parcelles riveraines sont interdits.

Gaz : éventuellement

ARTICLE ZB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées en respectant la zone non aedificandi le long de la RN27, telle qu'elle est inscrite au document graphique du PAZ.

La zone non aedificandi à l'intérieur de la ZAC est définie par une bande de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN27 sur la portion à sens unique et par une bande de 40m par rapport à l'axe pour la partie de la RN27 à double sens.

ARTICLE ZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ;

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

ARTICLE ZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

La distance entre deux bâtiments non jointifs ne devra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL

La surface au sol construite et la surface de circulation et de stationnement ne devront pas dépasser ensemble les 2/3 de la surface de la parcelle.

ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour le calcul des prospectifs, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 10 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

Il est exigé :

- pour les restaurants : une place pour 10m² de salle de restaurant
- pour les hôtels : deux places pour trois chambres d'hôtels. Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels-restaurants et le nombre le plus élevé sera pris en considération
- pour les bureaux : une place pour 25m² de bureaux construits

Cependant, au moment de la délivrance du permis de construire, le nombre de places à réaliser sera apprécié, cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

Il ne pourra être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 15 places, une bande de plantations devra être réalisée entre ces unités. De manière générale, les aires de stationnement devront être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

ARTICLE ZB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle (y compris zone non aedificandi).

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Le long de la R.N.27, dans la zone non constructible indiquée au document graphique du P.A.Z., une bande de plantation d'arbres et d'arbustes de 15m de large sera aménagée. Cette plantation intégrera des arbres de haut jet dans la proportion d'au moins un tiers.

Autour des stockages d'une hauteur inférieure à 3 mètres, un écran végétal sera aménagé.

Les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

ARTICLE ZB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale pour le secteur ZA est fixée à 15.000m².

ARTICLE ZB 15 – DEPASSEMENT DE LA SHON

Non autorisé.

Dispositions générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC d'Eslettes, à usage principal d'activités, située sur le territoire de la commune d'Eslettes.

ARTICLE 2 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Eslettes approuvé le 3 mars 1983 et révisé le 16 novembre 1990.

S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique (celles-ci figurent sur le Plan d'Aménagement de la zone).

Ce règlement s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Le présent règlement complète les indications et prescriptions définies graphiquement sur le document graphique joint. Ces deux documents ne peuvent être dissociés.

ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le territoire de la ZAC est affecté à deux secteurs, le secteur ZA et le secteur ZB.

Le secteur ZA et le secteur ZB ont pour vocation d'accueillir des activités secondaires et tertiaires, des services hôteliers et de restauration ainsi que des équipements publics.

Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, sont autorisées les constructions d'ouvrage technique de faible importance nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R-311-10 et L.123-1 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – CAPACITE DE CONSTRUCTION DU SITE

Le droit à construire maximum autorisé est fixé pour chaque secteur :

- secteur ZA 45 000m²
- secteur ZB 15 000m²
60 000m²

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Ce secteur couvre l'ensemble de la ZAC, à l'exception de la bande de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la RN27.

Il est limité :

- au nord par le CD44
- à l'est et au sud par une zone agricole

Vocation dominante du secteur : ce secteur est destiné à recevoir principalement des activités secondaires et tertiaires, des hôtels ou restaurants, des équipements collectifs publics ou privés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 1 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL ADMISE

Sont admises les constructions à usage :

- d'activités tertiaires et secondaires
- de stationnement
- d'hôtels, de restaurants
- d'équipements collectifs, publics ou privés
- de logement de fonction ou de gardiennage incorporé au bâtiment principal

ARTICLE ZA 2 – TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITES

Sous réserve de l'article ZA 1, sont interdits :

- les lotissements ou autres opérations d'habitation
- les ouvertures de carrières
- les terrains de camping
- le stationnement isolé des caravanes et des campings-cars
- le stationnement des épaves de tout type de véhicules et les dépôts et stockages de toute nature exceptés ceux liés à l'activité de l'entreprise
- les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des ouvrages
- l'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
- toutes les constructions qui seraient susceptibles de nuire à la vocation du parc d'activités

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 – ACCES ET VOIRIES

Accès :

Tout terrain doit être desservi par une voie d'accès publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès directs aux chemins départementaux et voies communales sont réglementés et ne doivent pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

Il n'y aura pas d'accès direct des parcelles riveraines sur la RD 44.

Dans tous les cas, les accès, qu'ils soient individuels ou collectifs (carrefour), font l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voie et la commune, et, s'ils sont autorisés, doivent être réalisés suivant les prescriptions imposées.

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

Les constructions seront implantées au minimum à 10 mètres de la limite de la voirie indiquée au document graphique du Plan d'Aménagement de Zone, tant en élévation qu'en sous-sol.

ARTICLE ZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ;

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

ARTICLE ZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

La distance entre deux bâtiments non jointifs ne devra en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL

La surface au sol construite et la surface de circulation et de stationnement ne devront pas dépasser ensemble les 2/3 de la surface de la parcelle.

ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour le calcul des prospectifs, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 10 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

ARTICLE ZA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Volumétrie : les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, bâtiments de bureaux, sortie d'un hall industriel, etc.) et une recherche dans la modénature et le dessin des façades.

Toitures : les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol. Exceptionnellement, d'autres formes seront autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble.

ARTICLE ZA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale pour le secteur ZA est fixée à 45.000m².

ARTICLE ZA 15 – DEPASSEMENT DE LA SHON

Non autorisé.

Dans tous les cas, les accès, qu'ils soient individuels ou collectifs (carrefour), font l'objet d'une concertation préalable avec le service gestionnaire de la voie et la commune, et, s'ils sont autorisés, doivent être réalisés suivant les prescriptions imposées.

Voiries :

La voie d'accès sur la RN 27 autorisera un accès sur la nationale en tourne à droite uniquement.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse, de 40 mètres au plus, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service et d'entretien puissent faire demi-tour.

ARTICLE ZB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

Assainissement :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics.

Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Chaque projet doit favoriser le stockage et l'infiltration à la parcelle (noue ou mare tampon), en limitant le débit du rejet dans le réseau pluvial à 2l/s et par hectare étanché.

Ce débit maximal du rejet sera fixé à 0,2l/s si le calcul conduit à une valeur inférieure.

Chaque parcelle doit être équipée d'un prétraitement en sortie de la zone tampon, calculé en fonction des surfaces de parking et des risques liés aux futures activités ou stockage de matières dangereuses ou polluantes.

Electricité – Téléphone :

Les réseaux d'électricité, d'éclairage et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE ZB 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement du secteur ZB requiert l'implantation des bâtiments à l'architecture de qualité.

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Enseignes :

Leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Toitures :

Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Matériaux:

les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Eclairage extérieur :

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

ARTICLE ZB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.