



DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Extension de la Zone Industrielle de l'Ouest

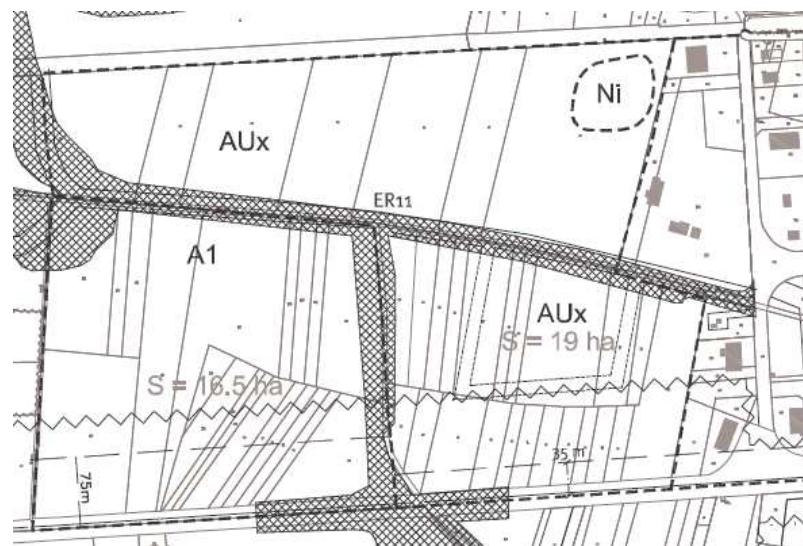


Pièce PA10 : Règlement

PREAMBULE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Surgères, classe l'extension de la Zone industrielle de l'Ouest en secteur AUx. Une zone au nord-est du secteur est classée en Ni.

la zone AUx est destinée aux activités économiques
la zone Ni est un secteur correspondant aux zones humides et secteur naturel de qualité en zone inondable.



Plan de zonage du PLU de Surgères. Zoom sur le secteur de la ZI de l'ouest

Le règlement du lotissement reprend donc les règles du P.L.U. de Surgères, édictées dans le chapitre 4 du titre 3 relatif à la zone à urbaniser, ainsi que dans le chapitre 1 du titre 5 relatif aux zones naturelles, en y apportant les compléments nécessaires à un aménagement harmonieux et durable de la zone.

Ce règlement se substitue au règlement du PLU de Surgères, sur la zone industrielle.

La zone industrielle est également concernée par une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état. Le rappel des règles de cette servitude figure en annexe de ce présent document.

Règlement de l'extension de la Zone Industrielle de l'Ouest

Rappel :

Le **secteur Ni** correspond aux zones humides et secteur naturel de qualité en zone inondable (cf. plan de zonage p2).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les Orientations d'Aménagement du PLU de Surgères;

Les installations et constructions non liées aux activités du secteur.

En secteur Ni : Toutes constructions et installations.
Les affouillements et exhaussements.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aires de stockage et dépôts sous réserve d'un aménagement paysager.

Le logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.

Les bâtiments d'hébergement et de fonctionnement liés aux activités d'enseignement.

Les affouillements et les exhaussements du sol notamment dans le cadre de travaux de terrassements nécessaires au modelage des terrains pour l'établissement des constructions et installations et la réalisation d'ouvrages techniques (bassins d'orage, ...).

Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, dans le cadre de la modernisation de la ligne ferroviaire.

En secteur Ni : La création ou l'extension d'équipements d'intérêt publics indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

Les aires de stationnement, les routes et chemins, sous réserve de prendre en compte le risque.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1^o) Accès

Il est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ne desservant qu'une parcelle sur une voie ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à la voie publique ou privée directement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les sorties sur une voie autre qu'une voie départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural,...)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les RD939 et RD939 bis

2^o) Voirie

Il est désigné comme voie le réseau de desserte viaire publique ou privé ouvert à la circulation piétonne et de véhicules.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi que respecter la morphologie du secteur dans lequel elles se situent.

Les constructions et installations, à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

1^o) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une adduction d'eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2^o) Assainissement

Le rejet des eaux traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

1/ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales,
- l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Par ailleurs, les Parcelles 10 et 11 sont soumis à la mise en place d'une pompe de relevage des eaux usées.

2/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront au maximum conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.

Les aménagements nécessaires à la récupération des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin d'assurer une cohérence dans la mise en œuvre des rétentions à la parcelle, les règles de calcul des volumes sont en annexe de ce présent règlement. Leur application sera contrôlée.

3/ Eaux industrielles

Les eaux résiduaires industrielles à épurer et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui ne nécessitent pas de traitement.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation de rejet et est obligatoirement subordonnée à un traitement approprié.

3°) Electricité - Téléphone – Télédistribution

Dans ces zones, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enfouis, ainsi que leurs branchements.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La réunion de plusieurs lots pour la réalisation d'un seul et même projet est autorisée.

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

Sur les lots en contact avec la RD 939, les bâtiments auront une façade (tout ou partie) implantée à 35 m de l'axe de la RD 939.

Le long des autres axes et notamment des voies de desserte de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique desservant le terrain. Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés :

- Soit en limite
- Soit à une distance de la limite la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieure à 6 m.

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

La distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 6m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à l'emprise des différents bâtiments, des voies de desserte internes, des aires de stationnement et de stockage. L'emprise au sol du projet ne doit pas excéder 80% de la surface totale de la parcelle. Les 20% restant seront aménagés en espaces verts.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur les parcelles en façade de la zone industrielle, la hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ne doit pas être supérieure à 12 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité. Les parcelles concernées sont les n° 2 ; 7 ; 8 ; 13 ; 14 ; 15 ; 16 ; 17 ; 18.

Sur les parcelles de l'îlot central et du projet SMICTOM, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée, mais est soumise à la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état (cf. annexe). Les parcelles concernées sont les n° 1 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 9 ; 10 ; 11 ; 12.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

L'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement devra prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations...).

Les constructions seront formées de volumes simples,

Les façades pourront être en maçonnerie enduite, en bardages bois ou en bardages métalliques prélaqués.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses, ...) ne pourront être laissés apparents.

Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs, qui devront respecter les règles suivantes :

- L'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 3,5m.
- Les éclairages de façades devront être indirects.

- Les dispositifs d'éclairage devront être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur. Le type de matériel retenu et les couleurs seront soumis à l'agrément de l'aménageur et devront être joints à la demande de permis de construire.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite. Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Le nombre d'enseigne est limité à une par établissement. La hauteur maximale de l'enseigne positionnée sur la façade d'un bâtiment est fixée à deux mètres de hauteur et 40% de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublés ou non de haies végétales.

Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie végétale.

ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Un emplacement de stationnement doit mesurer 2,50m x 5,00m au moins.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

- Pour les établissements industriels et de logistique : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements de commerce : une place de stationnement par emploi ou par tranche de 30m² de plancher hors œuvre nette.
- Pour les hôtels et restaurants : 9 aires pour 10 chambres, 1,5 aire pour 10 m² de salle de restaurant.

Les aires de stationnement non couvertes pourront être traitées en matériaux imperméables et devront être plantées à raison de 2 arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40m² de surface minéralisée.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Les haies d'arbustes seront d'essences variées.

Les aires de dépôts devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 m ou d'une haie.

Des rideaux de végétations suffisamment épais seront plantés pour masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales choisies parmi celles répertoriés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,80.

ARTICLE 15 – BONNE TENUE GENERALE

Les lots non vendus seront entretenus par le lotisseur.

Les bâtiments et les propriétés seront aménagés de telle manière que la zone présente toujours un aspect et un caractère agréable.

Les propriétaires veilleront à la bonne tenue des parcelles : Les bâtiments, façades, murs, clôtures, espaces verts et zone de stockage doivent être maintenus en bon état d'entretien afin d'assurer la sécurité, la salubrité et l'esthétique d'ensemble de la zone industrielle.

ANNEXES

Annexe 1 :

Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état.

TÉLÉCOMMUNICATIONS

I. - GÉNÉRALITÉS

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Code des postes et télécommunications, articles L. 54 à L. 56, R. 21 à R. 26 et R. 39.

Premier ministre (comité de coordination des télécommunications, groupement des contrôles radioélectriques, C.N.E.S.).

Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

Ministère de l'intérieur.

Ministère chargé des transports (direction générale de l'aviation civile [services des bases aériennes], direction de la météorologie nationale, direction générale de la marine marchande, direction des ports et de la navigation maritimes, services des phares et balises).

II. - PROCÉDURE D'INSTITUTION

A. - PROCÉDURE

Servitudes instituées par un décret particulier à chaque centre, soumis au contreseing du ministre dont les services exploitent le centre et du secrétaire d'Etat chargé de l'environnement. Ce décret auquel est joint le plan des servitudes intervient après consultation des administrations concernées, enquête publique dans les communes intéressées et transmission de l'ensemble de dossier d'enquête au Comité de coordination des télécommunications. L'accord préalable du ministre chargé de l'industrie et du ministre chargé de l'agriculture est requis dans tous les cas. Si l'accord entre les ministres n'intervient pas, il est statué par décret en Conseil d'Etat (art. 25 du code des postes et des télécommunications).

Les servitudes instituées par décret sont modifiées selon la procédure déterminée ci-dessus lorsque la modification projetée entraîne un changement d'assiette de la servitude ou son aggravation. Elles sont réduites ou supprimées par décret sans qu'il y ait lieu de procéder à l'enquête (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception dont les limites sont définies conformément au deuxième alinéa de l'article R. 22 du code des postes et télécommunications ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes.

a) Autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception

(Art. R. 21 et R. 22 du code des postes et des télécommunications)

Zone primaire de dégagement

A une distance maximale de 200 mètres (à partir des limites du centre), les différents centres à l'exclusion des installations radiogoniométriques ou de sécurité aéronautique pour lesquelles la distance maximale peut être portée à 400 mètres.

Zone secondaire de dégagement

La distance maximale à partir des limites du centre peut être de 2.000 mètres.

Secteur de dégagement

D'une couverture de quelques degrés à 360° autour des stations de radiorepérage et de radionavigation et sur une distance maximale de 5 000 mètres entre les limites du centre et le périmètre du secteur.

b) Entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz

(Art. R. 23 du code des postes et des télécommunications)

Zone spéciale de dégagement

D'une largeur approximative de 500 mètres compte tenu de la largeur du faisceau hertzien proprement dit estimée dans la plupart des cas à 400 mètres et de deux zones latérales de 50 mètres.

B. - INDEMNISATION

Possible si le rétablissement des liaisons cause aux propriétés et aux ouvrages un dommage direct matériel et actuel (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications). La demande d'indemnité doit être faite dans le délai d'un an du jour de la notification des mesures imposées. A défaut d'accord amiable, les contestations relatives à cette indemnité sont de la compétence du tribunal administratif (art. L. 56 du code des postes et des télécommunications) (1).

C. - PUBLICITÉ

Publication des décrets au *Journal officiel* de la République française.

Publication au fichier du ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (instruction du 21 juin 1961, n° 40) qui alimente le fichier mis à la disposition des préfets, des directeurs départementaux de l'équipement, des directeurs interdépartementaux de l'industrie.

Notification par les maires aux intéressés des mesures qui leur sont imposées.

III. - EFFETS DE LA SERVITUDE**A. - PRÉROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE****1° Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour l'administration de procéder à l'expropriation des immeubles par nature pour lesquels aucun accord amiable n'est intervenu quant à leur modification ou à leur suppression, et ce dans toutes les zones et le secteur de dégagement.

2° Obligations de faire imposées au propriétaire*Au cours de l'enquête publique*

Les propriétaires sont tenus, dans les communes désignées par arrêté du préfet, de laisser pénétrer les agents de l'administration chargés de la préparation du dossier d'enquête dans les propriétés non closes de murs ou de clôtures équivalentes (art. R. 25 du code des postes et des télécommunications).

Dans les zones et dans le secteur de dégagement

Obligation pour les propriétaires, dans toutes les zones et dans le secteur de dégagement, de procéder si nécessaire à la modification ou à la suppression des bâtiments constituant des immeubles par nature, aux termes des articles 518 et 519 du code civil.

(1) N'ouvre pas droit à indemnité l'institution d'une servitude de protection des télécommunications radioélectriques entraînant l'inconstructibilité d'un terrain (Conseil d'Etat, 17 octobre 1980, époux Pascal : C.J.E.G. 1980, p. 161).

Obligation pour les propriétaires, dans la zone primaire de dégagement, de procéder si nécessaire à la suppression des excavations artificielles, des ouvrages métalliques fixes ou mobiles, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature.

B. - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**1° Obligations passives**

Interdiction, dans la zone primaire, de créer des excavations artificielles (pour les stations de sécurité aéronautique), de créer tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre (pour les stations de sécurité aéronautique et les centres radiogoniométriques).

Limitation, dans les zones primaires et secondaires et dans les secteurs de dégagement, de la hauteur des obstacles. En général le décret propre à chaque centre renvoie aux cotes fixées par le plan qui lui est annexé.

Interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée puisse être inférieure à 25 mètres (art. R. 23 du code des postes et des télécommunications).

2° Droits résiduels du propriétaire

Droit pour les propriétaires de créer, dans toutes les zones de servitudes et dans les secteurs de dégagement, des obstacles fixes ou mobiles dépassant la cote fixée par le décret des servitudes, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Droit pour les propriétaires dont les immeubles soumis à l'obligation de modification des installations préexistantes ont été expropriés à défaut d'accord amiable de faire état d'un droit de préemption, si l'administration procède à la revente de ces immeubles aménagés (art. L. 55 du code des postes et des télécommunications).

ANNEXE 2 :

Dimensionnement des noues et bassin : Règles de calcul des volumes

Le débit de fuite du bassin de traitement a été déterminé par application d'un **ratio de 3 l/s/ha** de superficie du bassin versant aménagé (Source : *Les eaux pluviales dans les projets d'aménagement, Constitution des dossiers d'autorisation et de déclaration au titre de la loi sur l'eau, octobre 2004*).

Les volumes de rétention ont été dimensionnés par la méthode des pluies. Les données pluviométriques utilisées sont celles décrites précédemment.

A l'instant t le volume à stocker est :

$$V(t) = (i.C.S - Q)t$$

Avec :

- i* : intensité pluviométrique en mm/mn
- Q* : débit de fuite en m³/s
- C* : coefficient d'apport
- S* : surface totale du réseau d'assainissement à prendre en compte (m²)

Le volume à stocker est maximum pour une durée T_{\max} :

$$T_{\max} = \left[\frac{Q}{C.S.a.(1+b)} \right]^{1/b}$$

Nous déterminons ainsi le volume spécifique à stocker par :

$$V = C.S.a.T_{\max}^{b+1} - Q.T_{\max}$$

Afin de dimensionner la noue, nous avons besoin d'utiliser plusieurs paramètres :

- Les différents coefficients d'apport retenus sont :
 - Coefficient d'apport des voiries : 1,00
 - Coefficient d'apport des lots : 0,70
 - Coefficient d'apport pour les espaces verts : 0,30

Le coefficient moyen par bassin est calculé par :

$$C = \frac{C1 \times A1 + C2 \times A2 + \dots + Cn \times An}{A1 + A2 + \dots + An}$$

Avec :

- C1** : coefficient de ruissellement associé à une surface A1 ;
- Cn** : coefficient de ruissellement associé à une surface An.

- Les caractéristiques du **bassin élémentaire**:

Type de surface	Surface	Coefficient d'apport
Revêtu (voiries - trottoirs)	9 718,89 m ²	1,00
Lots (10%)	10 202,00 m ²	0,70
Espaces verts	4 522,33 m ²	0,30
Surface active		18 216,99 m ²

Avec Surface active = Surface x Coefficient d'apport

- Le débit de fuite retenu est fixé à 40 l/s.

Le volume du bassin de traitement obtenu pour une période de retour d'un événement pluvieux de 100 ans est le suivant :

Volume pour une pluie décennale (Q₁₀)	272 m ³
Volume pour une pluie centennale (Q₁₀₀)	544 m³

N.B. : Le bassin principal est dimensionné en prenant en compte les eaux pluviales issues des voiries mais également 10% de la surface totale des lots aménagés. Ce pourcentage correspond au ruissellement des eaux pluviales non intercepté par la rétention à la parcelle.

Les calculs montrent que le volume total du bassin devra être de 544 m³ (pour une pluie centennale). Compte tenu du plan des aménagements, son volume réel utile sera de 933 m³. De plus, les noues situées le long des voiries permettent un stockage complémentaire d'environ 1 598,4 m³ (volume utile).

Le volume de stockage global sur l'ensemble de la zone sera de **2 531,4 m³** (volume du bassin principal + volume des noues) sans prise en compte de la rétention à la parcelle.

Ainsi les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales de la future zone industrielle permettent de stocker environ 40 % de volume supplémentaire par rapport au volume réellement utile pour la zone.

ANNEXE 3 :

Définitions :

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du dossier de permis d'aménager. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser 1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE :

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures-terrasses.

Cas particuliers : Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit

existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc....). Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

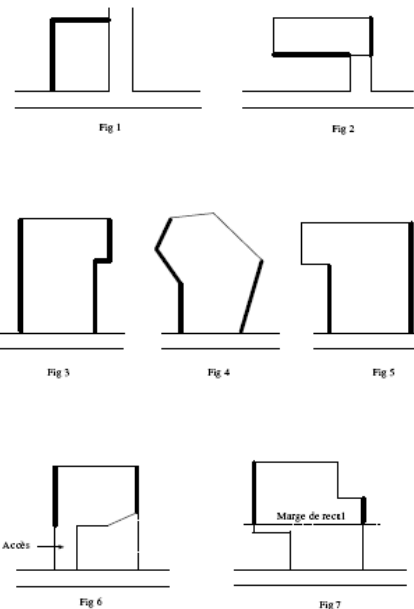
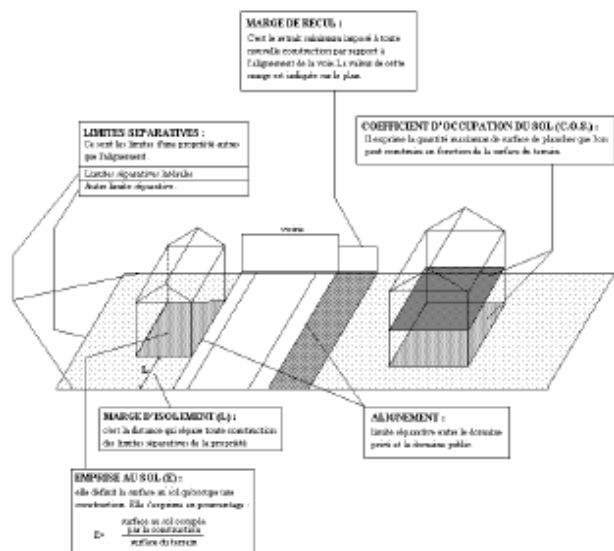
L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc....).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriel peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.

LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4). En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5). Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc....), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).



PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (SHON) :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors œuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

TERRAIN NATUREL :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.