



**ZONE INDUSTRIELLE
« LA METAIRIE »**

SURGERES

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

I- PREAMBULE

La Communauté de Communes de Surgères a décidé le principe de la réalisation d'une zone industrielle communautaire sur le territoire de la commune de Surgères.

La répartition des surfaces s'établit comme suit, sous réserve des contraintes de bornage :

- Surface du terrain à lotir : 75 026 m²,
- Surface commercialisable : 34 000 m².

La surface de la zone *non aedificandi* est de 8 666 m² et celle réservée aux bassins de rétention est de 3 213 m².

La surface des autres espaces publics (voie d'accès, espaces verts) est de 16 200 m² environ.

La Communauté prend à sa charge tous les travaux de viabilité du lotissement qui figurent dans le programme des travaux.

II- REGLEMENT

Le présent règlement a pour but de définir les droits et obligations du lotisseur et des acquéreurs.

Le règlement applicable est celui de la zone UI du règlement du POS de Surgères, assorti des articles Ux 7, Ux 8 et Ux 10 modifiés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Surgères, le 23 septembre 2008. Ce règlement intègre également des prescriptions architecturales et paysagères provenant de la charte paysagère réalisée par le bureau d'études Paysages de l'Ouest, validée en 2006 par le Conseil Communautaire.

ZONE UI

Caractère de la zone

Zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales et aux bureaux.

SECTION 1**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article U.1. – Occupations et utilisations du sol admises**

1 – Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de dépôt.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement et l'extension des installations existantes, à proximité des zones d'habitations, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations, sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale,
- Les locaux d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités,
- Les constructions à usage pédagogique ou culturel, sous réserve qu'il y ait un lien avec une des activités pratiquées dans la zone,
- Les constructions à usage principal de bureaux,

- Les commerces, à condition qu'ils soient liés à des activités de production ou de service, comprises dans les mêmes bâtiments.

Article U. 2. – Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article U.1.2,
2. La transformation de locaux industriels ou commerciaux en locaux à usage d'habitation sauf s'il s'agit d'un local d'habitation destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage d'établissements autorisés sur la zone.
3. Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements visé à l'article R 442.2C du Code de l'Urbanisme, excepté tous travaux de terrassements nécessaires au modelage des terrains pour l'établissement des constructions et installations.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article U. 3. – Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Il est demandé de faire figurer les accès au permis de construire, en indiquant les différents éléments de leur composition.

2. Voirie

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.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, stationnement.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et, notamment avoir une emprise minimale de 12 mètres.

Les accès d'une construction ou d'une installation à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie ou la réalisation d'une palette conformément aux graphiques annexés.

Article U. 4. – Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction ou installation abritant des activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, notamment pour assurer la lutte contre l'incendie.

2. Assainissement

a) *eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui permettra le raccordement ultérieur au réseau public.

b) *eaux usées industrielles*

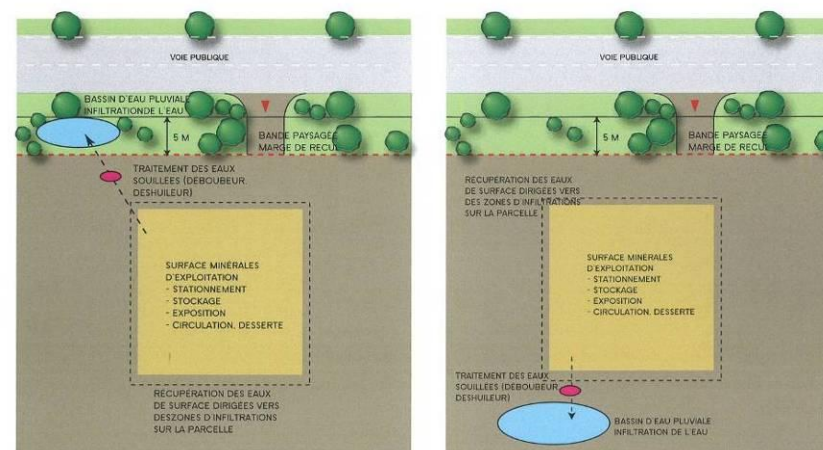
L'évacuation des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et respecter notamment les dispositions de la circulaire interministérielle du 22 janvier 1973 (J.O. du 4 mars 1973) relative au contrôle de la qualité et au débit des eaux usées rejetées dans les eaux superficielles et dans les eaux de la mer, et du décret n° 73-218, article 1 modifié, décret n° 87-279 du 16 avril 1987 (décret non applicable aux rejets provenant d'installations classées du 23 février 1973 (JO du 2 mars 1973) portant l'application des articles 2 et 6 (1°) de la loi n° 64-1 245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution et du décret

du 16 avril 1987 relatif au conditions d'application de la loi du 16 décembre 1964).

Elle devra en outre être conforme aux prescriptions particulières ci-après :

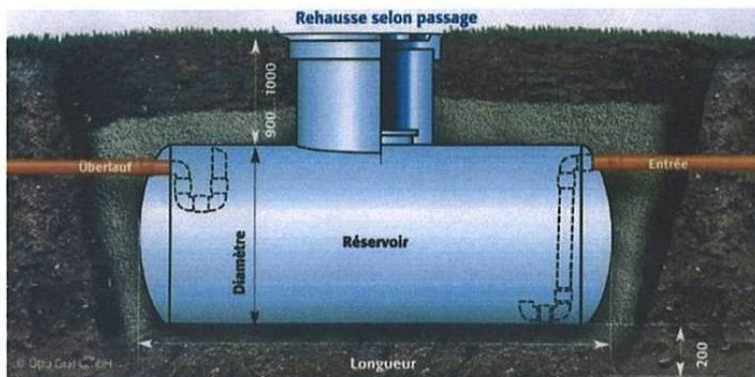
- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration,
- l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié,
- l'évacuation au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de toute nature se fera par des canalisations souterraines et branchements particuliers d'un diamètre approprié à celui de la canalisation publique.

c) eaux pluviales



Toutes les eaux pluviales doivent être gérées sur la parcelle avec toutefois la possibilité éventuelle de surverse de l'ordre de 3l/s en cas de trop plein.

Il est conseillé de réaliser un traitement aérien du réseau pluvial de toiture et de procéder à une récupération de l'eau de toiture à l'intérieur de cuves enterrées. Cette ressource servira au fonctionnement de la parcelle : nettoyage, arrosage, eau non domestique... Comme pour les autres aménagements, il est également conseillé de réaliser un traitement paysager autour de ces dispositifs.



Cuve de récupération d'eau pluviale

3. Electricité – Téléphone – Télédistribution

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans les lotissements, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés.

Article U.5. – Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface au moins égale à 1 000 m² et une largeur au moins égale à 20 mètres.

Article U.6. – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins 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 U.7. – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments seront implantés :

- Soit en limite avec un mur coupe feu,
- 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 mètres.

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

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

Article U.9. - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface parcellaire.

Article U.10. - Hauteur maximale des constructions

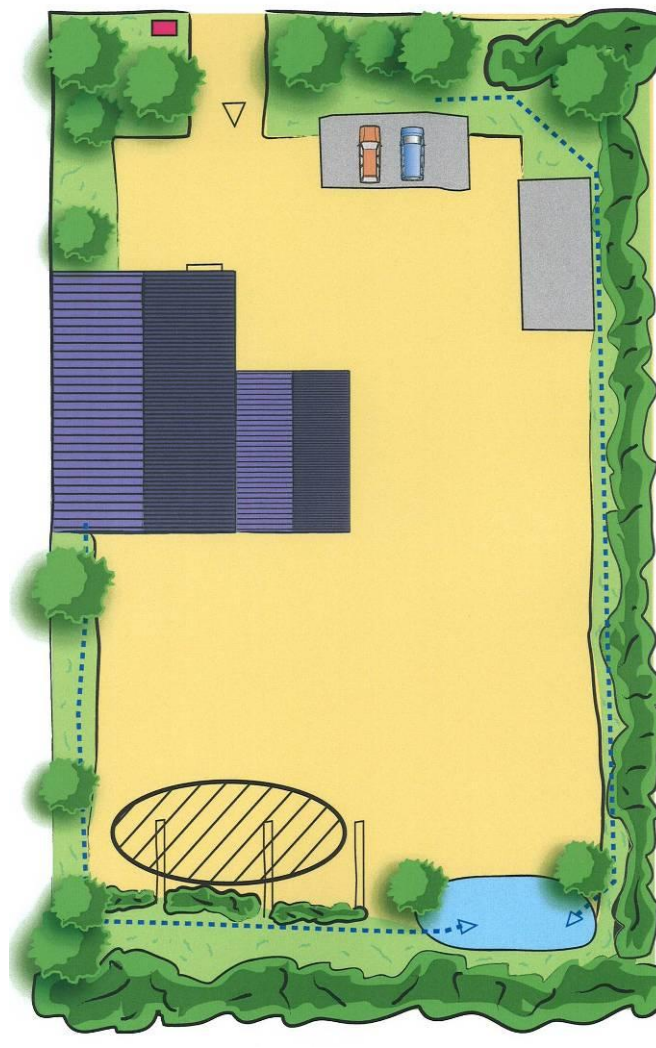
Sans objet.

Article U.11. - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne exécution de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Il est souhaitable de trouver une bonne proportion entre la hauteur et la longueur des façades. Des rapports de $1/3 - 1/2$ ou $1/2 - 1/2$ sont à privilégier.

Les parties en façade à mettre en valeur peuvent ressortir des volumes importants. Cette disposition favorise l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant. On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers (arbres), venant rompre les volumes.

Organisation Type de la parcelle :



Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La composition des façades commerciales devra respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité. Seront traitées en façades principales avec le souci esthétique que cela suppose :

- les façades tournées vers la RD 939 en bordure de la voie latérale Est-Ouest,
- les façades situées en bordure de la voie principale.

L'usage de matériaux qualitatifs tels que bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre... est préconisé.

Les couleurs claires (y compris le gris clair) sont déconseillées car trop visibles dans un paysage ouvert.

Zones de dépôt et/ou de stockage

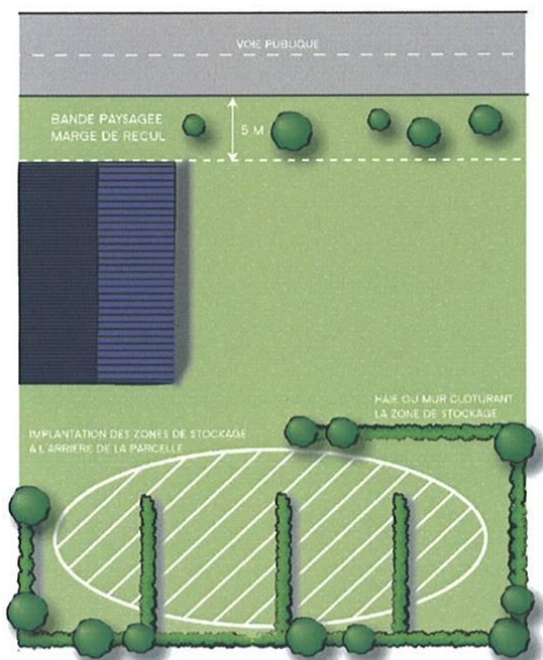
Les aires de stockage et dépôt seront admises à condition qu'elles soient liées à une activité présente sur la parcelle ou l'unité foncière (présence d'un bâtiment d'activités, d'un bâtiment de gardiennage, d'un entrepôt...) et si un aménagement paysager est réalisé.

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. D'autre part, il est recommandé d'implanter les aires de stockage sur l'arrière de la parcelle, afin d'en diminuer

l'impact visuel. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Pour la bonne organisation de ces zones, Les espaces de stockage seront obligatoirement déterminés sur les plans de permis de construire et seront complétés d'un projet paysager.

Exemple d'organisation des aires de stockage



Haies et clôtures

Il est obligatoire de clore chaque parcelle. Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublés ou non de haies végétales. Les clôtures positionnées en limite d'urbanisation devront quant à elles être doublées d'une haie végétale.

Dans un souci d'homogénéité de la zone, il est recommandé d'utiliser un grillage de couleur sombre : vert foncé.

D'autre part, il pourra être autorisé une hauteur de palplanche en béton en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Elle ne devra toutefois pas être visible sur plus de 20 cm.



Exemple de panneau de clôture

Signalétique

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 et non en déport du bâtiment ; elles sont interdites sur les toitures ou les terrasses. Le nombre d'enseignes est limité à une par établissement, et à deux pour les établissements implantés sur les parcelles en contact avec la RD 939 et la voirie interne de la zone. 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.



Afin de permettre la bonne lisibilité des entreprises, il est également possible de mettre en place une signalétique avancée sur rue, en entrée de parcelle. Pour cela, il convient de privilégier une signalétique de type totem (2,5 X plus haute que large) et de l'intégrer au projet d'aménagement paysager. Cette signalétique de type totem ne devra toutefois pas dépasser une hauteur de 3 mètres.



Le positionnement et la taille des enseignes devront figurer sur la demande du permis de construire.

Article U.12. - Stationnement

Aucun stationnement ne sera toléré sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des aires correspondant aux besoins des établissements et installations.

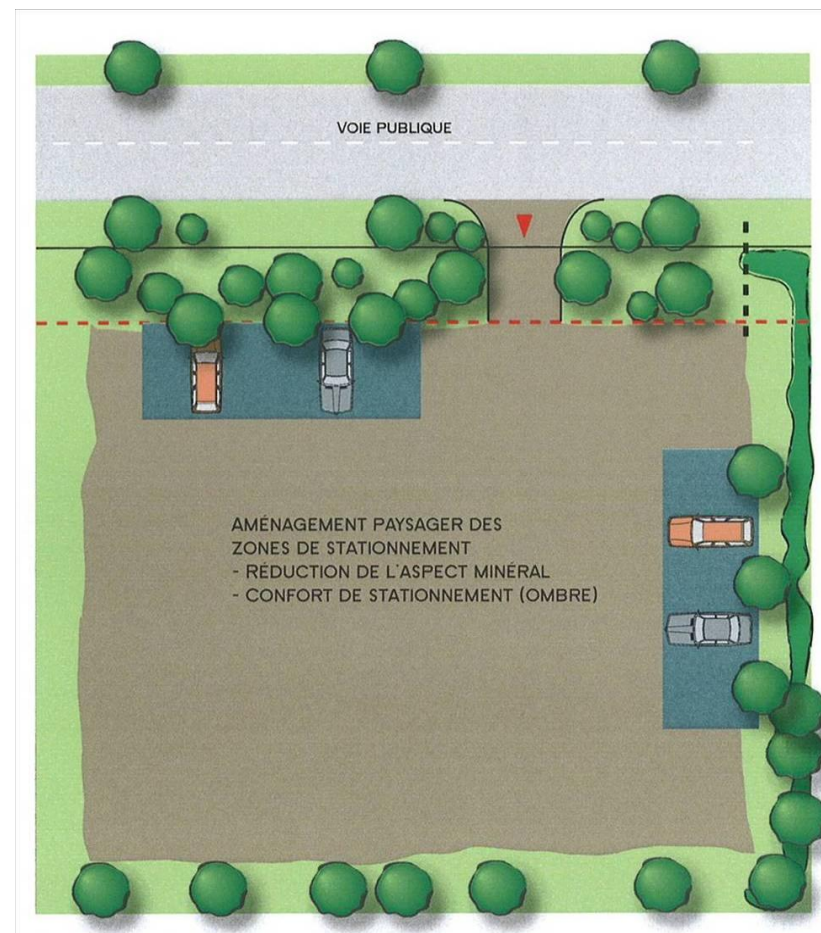
Pour déterminer la surface nécessaire, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement de véhicule léger, y compris les accès, est de 25 m². Un emplacement de stationnement doit mesurer 2,50 m x 5,00 m au moins.

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

- Pour les établissements artisanaux, 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 30 m² 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.

A ces espaces s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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 cm pour 40 m² de surface minéralisée.



Article U.13. - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts, plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² et entretenus.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Des écrans ou alignements plantés d'arbres à hautes tiges doivent être réalisés autour des installations classées ou non, ainsi que dans les marges de reculement.

Il est conseillé de traiter les espaces plantés en intégrant les contraintes d'entretien :

- Emprise suffisante pour limiter la taille,
- Végétaux à développement contrôlé,
- Limitation des désherbants chimiques.

Les haies d'arbustes seront d'essences variées.

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 les suivantes, soit :

- Végétation champêtre

Arbustes bas persistants (- 1,5 m) : Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Cotoneaster (*Cotoneaster integerrima*), Fragon (*Ruscus aculeatus*), Romarin (*Rosmarinus officinalis*), Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)

Arbustes haut persistants (+1,5 m) : Laurier sauce (*Laurus nobilis*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Houx (*Ilex aquifolium*), Neprun alaterné (*Rhamnus alaternus*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), Troène champêtre (*Ligustrum atrovirens*), If (*Taxus baccata*)

Arbustes bas caducs (-1,5 m) : Neprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), Saules arbustifs (*Salix purpurea*, *Salix atrocinerea*, *Salix viminalis*, *Salix caprea*), Viornes (*Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*)

Arbustes hauts caducs (+1,5 m) : Bourdaine (*Frangula alnus*), Cornouillers (*Cornus sanguinea*, *Cornus mas*) Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Aubépine (*Crataegus monogyna*), Epine vinette (*Prunus spinosa*)

- Végétation horticole

Arbustes bas persistants (-1,5 m) : Ceanothe (*Ceanothus X Burkwoodii*), Pourpier de mer (*Atriplex halamus*), Oranger du Mexique (*Choisya ternata*), Fusains panachés (*Euonymus fortunei*)

Arbustes haut persistants (+1,5 m) : Abelia (*Abelia grandiflora*), Viorne tin (*Viburnum tinus*), Berberis (*Berberis darwini*, *Berberis julianae*, *Berberis stenophylla*), Eleagnus (*Eleagnus ebbingei*), Escallonia, Bambous, Photinia (*Photinia X fraseri* « Red Robin »), Laurier sauce (*Laurus nobilis*)

Arbustes bas caducs (-1,5 m) : Spirées, Rosiers paysagers, Rosier rustique (*Rosa rugosa*), Fuchsia, Millepertuis (*Hypericum frondosum* « Sunburst » ; *Hypericum* « Hidcote »)

Arbustes hauts caducs (+1.5 m) : Weigela, Spirées, Forsythia (*Forsythia intermedia*), Deutzia, Seringat (*Philadelphus...*), Althéa (*Syriacus...*), Arbre à papillons (*Buddleja davidii*)

Grandes vivaces : Miscanthus sinensis « Silberfeder », Herbes de la Pampa (*Cortaderia selloana*).

Si l'entreprise est productrice de déchets, il est également imposé de localiser sur les permis de construire, la zone réservée à cet effet et les éléments de sa composition.

De manière identique aux espaces de stockage, les espaces réservés aux déchets et à leur tri doivent être clos.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.14. - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.

Article U.15. - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.

III. SHON AUTORISEE

Néant.

IV. 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 zones 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 d'activités.