

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DES CHAUMETTES

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le lotissement est situé en zone AUha du P.L.U. de la commune de La Roche-Posay. Le règlement du lotissement est défini par les articles 1 à 15.

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les occupations et utilisations du sol citées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées ;

Constructions

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, excepté les logements de fonction visés à l'article 2 ;

1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;

Lotissements

1.4 - Les lotissements à usage d'habitation.

Carrières

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

1.6 - Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.442-2-a du Code de l'Urbanisme.

1.7 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442-2-c du Code de l'Urbanisme.

Terrains de camping et stationnement des caravanes

1.8 - Le stationnement de caravanes isolées.

1.9 - Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage.

1.10 - L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement :

2.1 - Les constructions à usage d'habitations destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment principal.

2.2 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, à condition que :

- par leur localisation et leur taille notamment, elles n'entraînent pour le voisinage actuel ou futur aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- elles soient liées à une activité autorisée dans la zone ;
- leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes (ou projetées).

ARTICLE 3 –DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Accès aux voies ouvertes au public

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

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

3.6 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé ou un caniveau le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.7 - Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

ARTICLE 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3 - L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4 - Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à l'accord du gestionnaire du réseau. (voir questionnaire en annexe 1 qui sera validé par l'Entreprise, le Fermier et la Collectivité).

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal.

4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel. L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

4.7 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau séparatif des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Toutefois, le rejet des eaux pluviales au fossé sera autorisé à titre exceptionnel en cas de contrainte technique particulière.

Electricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues.

4.9 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de raccordement sur la propriété privée.

4.10 - Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.11 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement à certains de ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1 – Les constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux en retrait d'au moins :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la construction la plus haute, ce retrait ne pouvant être inférieur à 5 mètres.

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

8.1- Non règlementé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Non réglementé.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, ne pourra excéder 9,00 mètres.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée si des impératifs techniques le justifient (silos, cheminées,...).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions bioclimatiques sont encouragées

Matériaux

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures

11.4 - Les bâtiments seront couverts en tuiles, en ardoises, plaques de fibres ciments ou bac acier pré laqué. Les couvertures seront, de préférence, verte, marron ou couleur terre cuite. Les couvertures en tôle, d'aspect brillant et les couleurs vives sont interdites.

Murs - façades

11.5 - Les façades bardées en bois ou en métal seront de deux couleurs au maximum (de préférence dans les tons de blanc, beige, vert, marron, etc).

11.6 - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

11.7 - Les murs enduits (talochés ou grattés) seront de teinte ocre.

Annexes

11.8 - Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

Clôtures

11.9 - Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront constituées de préférence d'un grillage vert et de cornières métalliques vertes, le tout doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum

de 2.50 m. Cependant, elles pourront dans le respect de l'identité de l'entreprise dont elles constituent la vitrine, être constituées d'autres matériaux et/ou d'autres couleurs, mais devront être homogènes et cohérentes avec l'image d'ensemble de la zone. Les poteaux béton sont interdits. Les clôtures ne pourront excéder 2.50 m.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues / cycles doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 - Lors de toute opération d'occupation du sol, des aires de stationnement, dont les normes minimales sont définies ci-dessous, devront être réalisées.

Toutefois, pour les aménagements et les transformations de locaux, les aires de stationnement ne seront dues que pour les extensions effectives des constructions existantes.

Commerces couverts avec surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON) jusqu'à 180 m² et 1 place pour 10 m² de SHON supplémentaire au delà de 180 m².

Commerces couverts sans surface alimentaire :

1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Commerces de plein air :

1 place de stationnement pour 300 m² de surface de vente non couverte et 1 place pour 50 m² de surface de vente supplémentaire au-delà de 300 m².

Bureaux et professions libérales :

1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Etablissements industriels et artisanaux :

1 place de stationnement par employé.

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

13.1 - Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues. Il sera nécessaire de prévoir au minimum 30 % d'espace libre à créer en espaces verts et de prévoir sur les parkings la plantation d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.3 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Ils seront composés d'essences locales.

13.4 - des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts (matériaux, déchets, matières premières...). Ils seront composés d'essences locales.

À l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, excepté les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt public.

Ces espaces ne pourront accueillir ni aire de stationnement, ni aire de dépôt.

13.5 – les déchets liés à l'activité de l'entreprise ne doivent pas rester visibles sur la parcelle :

- les stocks accumulés seront rapidement éliminés
- l'évacuation régulière en petites quantités réduira l'impact visuel
- des clôtures opaques ou des haies masqueront les dépôts temporaires
- le tri sélectif sera imposé

La requalification des espaces communs ne peut garantir la qualité des zones d'activités réaménagées que si elle sert d'écrin à des espaces privés d'égale qualité. Chaque entreprise sera invitée à réaliser des travaux d'entretien et d'embellissement sur tout bâtiment inachevé ou dégradé.

ARTICLE 14 – DELAI DE CONSTRUCTION

14.1 - L'entreprise a l'obligation de construire dans les 3 ans à compter de la date d'achat du terrain

ARTICLE 15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

15.1- Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXE 1 (Article 4.4 du règlement zone AUha Z.A.E. « Les Chaumettes »). **Convention à valider par l'Entreprise, le Fermier et la Collectivité.**

Questionnaire Préalable à autorisation et convention spéciale de déversement d'eaux usées de petites activités industrielles et artisanales au réseau d'assainissement public

Date

1- Identification de l'établissement

Raison sociale de l'entreprise :			
N°SIRET :		Nom du responsable :	
Adresse :			
Téléphone :		Télocopie :	
E-mail :			

2-Activités

Nature de l'activité :	Code APE :
Description de l'activité :	

Classement en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non (Au titre de la loi de 1976)	Si oui, rubrique(s) de classement : Merci de joindre une copie de l'Arrêté Préfectoral
Certification: <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> Envisagé	Si oui, ou envisagé, laquelle (ISO 9 000, ISO 14 000, Ecolabel, ...) ?

Effectif total : (déclaré URSSAF)	personnes	dont saisonnier :	personnes
		dont administratif :	personnes
Rythme de travail : Nombre d'heures de travail par jour : heures/jour Rotation des équipes : <input type="checkbox"/> 1x8 <input type="checkbox"/> 2x8 <input type="checkbox"/> 3x8 Nombre de jours de travail par semaine : jours/semaine Nombre de jours de travail par an : jours/an		Période de fermeture annuelle : Période d'activité maximale :	

3-Caractéristique de la production

3.1 Production type :

Quantité produite (nombre de couverts, quantité de viande conditionnée, quantité de produit fabriqué, surface de peinture réalisée, ...)	/an /J /an
Variation saisonnière prévisionnelle	+/- % en (exemple +15% en période estivale)
Variation future prévisionnelle	+/- % à l'horizon (exemple : + 15% à l'horizon 2015)

3.2 Matières premières :

Type de matières 1 ^{ère} utilisées : (huile, métaux, viande, lessive, ...)	Forme		Quantité stockée sur site	Mode de stockage sécurité
	Solide	Liquide		

3.3 Produits de lavage utilisés:

Faites-vous appel à une société de nettoyage ? : (Pour les locaux, les zones de production, les machines, ...) <i>Nom de l'entreprise :</i> Fréquence de lavage et/ou interventions : <i>Types de produits utilisés :</i> - - - -	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non nettoyages/semaine nettoyages/mois
--	---

3.4 Déchets de fabrication (solide et / ou liquide):

Type de produits	Quantités produites sur site	Quantités stockées sur site	Mode de stockage	Mode d'élimination

4-Usage de l'eau

4.1 Définition des usages :

► Cocher les cases pour indiquer vos alimentations et compléter vos consommations :

	Eau du réseau public	Eau de forage ou pompage	Autres	Quantité consommée (m ³ /an)		
				2008	2007	2006
Eau de process (*)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Eau de refroidissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Eau sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Eau de lavage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

(*) cf. glossaire

Possédez-vous un plan synoptique des réseaux d'alimentation de votre établissement ?	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
--	--

► Si oui, joignez une photocopie du plan au questionnaire

4.2 Quantité rejetée aux réseaux d'assainissement :

► Cocher les cases pour indiquer vos raccordements et compléter les volumes rejetés :

	Réseau eaux usées	Réseau eaux pluviales	Milieu naturel	Quantité rejetée (m ³ /an)			
				2008	2007	2006	prévisionnelle
Eau de process *	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eau de refroidissement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eau sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Eau de lavage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

4.3 Raccordements des eaux usées

Nombre de point de rejet des eaux usées et des eaux pluviales :

Adresse du/des points de rejets :

-

-

-

Inconnu

Possédez-vous un plan des réseaux d'évacuation des eaux (usées et pluviales) au sein de votre établissement ? oui non

4.4 Pré traitement et traitement des eaux usées

Existe-t-il des installations de prétraitement des effluents avant rejet, ou vous équipez vous d'une telle installation oui non

► Si oui, décrivez ces équipements dans le tableau ci-dessous et indiquez si vous effectuez des entretiens des installations :

Description des ouvrages de traitement		<p>IMPORTANT</p> <p>Joindre :</p> <p>- une copie du contrat d'entretien</p> <p>- les copies des factures sur l'année justifiant l'entretien du/des dispositif</p> <p>- une photocopie de la notice</p>	
Eaux pluviales	<input type="checkbox"/> Débourbeur <input type="checkbox"/> Séparateur à hydrocarbures <input type="checkbox"/> Bassin de rétention		<input type="checkbox"/> Puits d'infiltration <input type="checkbox"/> Plateau absorbant <input type="checkbox"/> Bac à graisses / Séparateurs à graisse
Eaux industrielles (process, lavage, refroidissement)	<input type="checkbox"/> Débourbeur <input type="checkbox"/> Séparateur à fécule <input type="checkbox"/> Séparateur à hydrocarbures <input type="checkbox"/> Fosse septique		<input type="checkbox"/> Fosse toutes eaux <input type="checkbox"/> Préfiltre <input type="checkbox"/> Microstation <input type="checkbox"/> Bac à graisses / Séparateurs à graisse
Eaux domestiques	<input type="checkbox"/> Débourbeur <input type="checkbox"/> Séparateur à fécule <input type="checkbox"/> Séparateur à hydrocarbures <input type="checkbox"/> Fosse septique		<input type="checkbox"/> Fosse toutes eaux <input type="checkbox"/> Préfiltre <input type="checkbox"/> Microstation <input type="checkbox"/> Bac à graisses / Séparateurs à graisse
Autres eaux	<input type="checkbox"/> Débourbeur <input type="checkbox"/> Séparateur à fécule <input type="checkbox"/> Séparateur à hydrocarbures <input type="checkbox"/> Bassin de rétention <input type="checkbox"/> Puits d'infiltration <input type="checkbox"/> Bac à graisses / Séparateurs à graisse		<input type="checkbox"/> Plateau absorbant <input type="checkbox"/> Fosse septique <input type="checkbox"/> Fosse toutes eaux <input type="checkbox"/> Préfiltre <input type="checkbox"/> Microstation

Possédez-vous un plan de vos équipements ainsi qu'une notice technique de votre ouvrage de traitement? oui non

► Si oui, joignez une photocopie du plan ainsi que la notice technique au questionnaire

► Si non, quel sont les dimensions et la marque de vos équipements

Glossaire

Aérobile :	Se dit d'un milieu contenant de l'oxygène.
Bac à graisses /Séparateurs à graisse :	Appareil destiné à la séparation des graisses de l'effluent par flottation.
Débourbeur :	Un débourbeur est un appareil destiné à retenir les matières lourdes (sables, limons, graviers, épluchures, boues, etc...). Il permet également d'abaisser la température des eaux de cuisine avant leur passage dans le séparateur à graisses. La pose d'un débourbeur est obligatoire avant un séparateur à hydrocarbures et devant un séparateur à graisse.
Drain d'épandage :	Tuyau rigide, percé de façon régulière d'orifices ou de fentes permettant le passage des eaux prétraitées dans le système de traitement.
Eaux de Process :	Eaux entrant dans le circuit de production (comme matière première, fluide caloporteur ou produit de lavage).
Eaux ménagères :	Eaux provenant des salles de bains, cuisine, buanderie, lavabos, etc.
Eaux pluviales :	Eaux issues des toitures et des surfaces imperméables. Les eaux de pluie ne sont jamais admises ni dans la fosse toutes eaux ni dans le système de collecte des eaux usées (en réseau séparatif).
Eaux vannes :	Eaux provenant des WC.
Effluents :	Désignent toutes les eaux usées issues de l'entreprise (eaux ménagères, vannes ou de process).
Fosse étanche :	Réservoir fermé réceptionnant les eaux usées. Il n'a pas d'exutoire et nécessite une vidange périodique et régulière.
Fosse septique :	Réservoir fermé dans lequel transitent uniquement les eaux vannes avant l'épandage.
Fosse toutes eaux :	Réservoir fermé de décantation dans lequel les boues décantées sont en contact direct avec les eaux usées traversant l'ouvrage. Les matières organiques solides y sont partiellement décomposées par voie bactérienne anaérobie (absence d'oxygène).
Microstation :	Ouvrage équipé d'un système d'aération des effluents par agitation ou insufflation d'air.
Plateau absorbant :	Dispositif d'évacuation des eaux usées relativement ancien constitué d'un massif de graviers et de pierres plantées de végétation.
Plateau d'épandage :	Dispositif de traitement par filtration des eaux sur un plateau de graviers et de sables (système utilisé dans le cas de problèmes de perméabilité des sols en place).
Préfiltre :	Appareil destiné à prévenir le colmatage du dispositif de traitement par les matières en suspension. Il peut être ou non intégré à la fosse toutes eaux.
Prétraitement :	Première transformation des eaux usées, assurée par un ouvrage particulier, avant leur collecte et/ou leur traitement.
Séparateur à fécules :	Un séparateur à fécules est un dispositif mis en œuvre dans les industries de l'agroalimentaire et les restaurants, permettant de retenir les fécules présentes dans l'effluent rejeté. Il est muni de deux chambres, une pour récupérer les mousses et les matières lourdes, l'autre pour la décantation.
Séparateur à hydrocarbures :	Un séparateur à hydrocarbures est un appareil destiné à piéger les hydrocarbures en suspension dans les eaux usées. Il est obligatoirement précédé d'un débourbeur qui arrêtera les matières lourdes.
Traitement :	Procédé physico chimique et/ou biologique permettant d'éliminer une partie de la pollution contenue dans un effluent avant son rejet dans le réseau public ou le milieu naturel.
Vidange :	Entretien périodique des dispositifs de prétraitement (fosse toutes eaux, fosse septique, fosse étanche) consistant à enlever les boues décantées, les graisses et les matières flottantes.