

Communauté de Communes du Saint Gaudinois
Mairie d'Estancarbon
31800 ESTANCARBON

Z.A.C. « LES LANDES »

Règlement d'Aménagement de Zone

adopté le 7 mai 1997
modification adoptée le 20 mai 1999

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en vertu du code d'urbanisme dans ses articles L311.1 et R311.10 (contenu du Plan d'Aménagement de Zone) et conformément aux articles R 311.10.2 et R.311.10.3 relatifs au zonage et au règlement du P.A.Z.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION GEOGRAPHIQUE

Le présent règlement du P.A.Z. s'applique sur une portion de territoire des Communes de SAINT-GAUDENS et ESTANCARBON.

Cette Z.A.C., créée par délibération du S.I.D.E.C., Syndicat Intercommunal de Développement Economique du Saint-Gaudinois, aura pour dénomination "Z.A.C. DES LANDES".

Le Maître de l'Ouvrage de la Z.A.C. est le SIDEC, représenté par son Président - 31800 Mairie d'ESTANCARBON.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et de constructions applicables au titre du P.A.Z. Le PAZ se substitue au P.O.S. et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Sont et demeurent cependant applicables dans le périmètre de la Z.A.C. :

- 1) A l'exception des dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.237.7 (sursis à statuer), L.421.3 alinéas 3 et 4 (stationnement), L.421.4 (refus d'autorisation en cas de D.U.P.) R.111.3 (risques naturels), R.111.4 (dispositions relatives aux conditions d'accès, de stationnement et d'aménagements au regard des règles de sécurité), R.111.14.2 (respect de l'environnement), R.111.15 (respect des directives générales d'aménagement de la commune), R.111.21 (sauvegarde du caractère des sites naturels et urbains).
- 2) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatives au droit de préemption urbain et aux participations exigibles des constructeurs.
- 3) Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L.111.1.1 et L. 121.10 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Les servitudes d'utilités publiques dans les conditions fixées à l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les dispositions sanitaires départementales et notamment les prélèvements d'eaux souterraines ou les rejets dans celles-ci.

La salubrité exige que pour toute construction, soient prises des dispositions visant au rangement des déchets et de leur contenants, hors de la voie publique. Pour les immeubles collectifs, les locaux réservés au stockage des poubelles pour les ordures ménagères d'une part, et aux objets encombrants d'autre part, devront respecter la législation en ce qui concerne les surfaces des accès et les aménagements intérieurs.

6) Aux dispositions au titre de la Loi Sur l'Eau, loi n° 92-3 du 3-1-1992 - Décret N° 93-472 de Mars 1993 - N° 93-743 du 29 Mars 1993.

ARTICLE 3 - DIVISION DE LA Z.A.C. EN SECTEURS

Conformément aux dispositions des articles L.311.4 et R.311.10.2 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.A.Z. font apparaître quatre zones constructibles et une zone naturelle, à savoir :

- * Zone ZA = Logements
- * Zone ZB = Services et commerces, équipements publics, logements
- * Zone ZC = Secteur du péage autoroutier, centre d'entretien
- * Zone ZD = Espaces verts
- * Zone ZE = Commerces (Hors alimentaires), Activité tertiaire, industrielle et de stockage.

ARTICLE 4 - UNITES FONCIERES INTERESSEES PAR PLUSIEURS ZONES

L'unité foncière intéressée par plusieurs zones devra bénéficier des dispositions d'urbanisme de ces différentes zones au prorata de la surface de terrain dans la zone concernée.

ARTICLE 5 - SURFACES HORS OEUVRE NETTES

Les possibilités maximales de construction sont exprimées en m² de S.H.O.N. dans chaque zone visée à l'article 3.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R.311.10.3 et L.123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone, peuvent être admises dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du terrain ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'impossibilités techniques ou foncières, d'appliquer strictement les normes chiffrées édictées dans les articles 6 à 8 du présent règlement, tout projet devra s'en rapprocher le plus possible. Ces cas d'impossibilité feront obligatoirement l'objet d'adaptations mineures motivées.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du bâti existant avec le dit règlement ou qui sont sans effet à son égard.

ARTICLE 7 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Les autorisations du sol sont délivrées au nom de la Commune, à l'exception des cas prévus à l'article L.421.2.1 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

"Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire, sous réserve des dispositions des articles L. 422.1 à L. 422.5

Le même permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ..."

La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre accidentel ou provoqué par la malveillance d'un tiers, peut être autorisée après avis de la commission compétente en matière d'adaptations mineures aux dispositions des règles d'urbanisme en vigueur et nonobstant les règles des articles 7 - 8 et 9 sous réserve :

- que le volume et la surface hors oeuvre nette du bâtiment à reconstruire, soient au plus égaux à ceux existant avant sinistre ;
- que le bâtiment à reconstruire ne soit pas situé, en tout ou partie, sur un emplacement réservé et qu'il n'empiète pas sur un alignement approuvé.

(Cas des bâtiments situés dans l'emprise du recul par rapport à l'axe de R.N. 117)

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faibles dimensions, ne peuvent être qualifiés de constructions (articles L.421.1 et R.421.1 du Code de l'Urbanisme).

En outre, certaines installations de faibles dimensions ou nécessaires au fonctionnement des services publics, sont exemptées de permis de construire, mais sont soumises au régime déclaratif (article L.422.2 du code de l'Urbanisme).

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration définie par l'article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les conditions définies par les articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la Loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises soit à autorisation, soit à déclaration préalables.
- Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.

Ce sont notamment pour ce qui concerne le présent règlement :

- Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres.

Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits, s'ils ne sont pas strictement nécessaires à une réalisation ou à une construction autorisée, ou à des travaux publics.

ZONE ZA

ARTICLE ZA-0

Cette zone est destinée à l'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - * de logements individuels,
 - * de logements individualisés en bande (collectifs horizontaux)
 - * de petits collectifs d'habitations.
- Les aires de stationnement
- Les clôtures,
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

ARTICLE ZA-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZA-1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA-3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les accès se feront depuis les voies de la Z.A.C., les accès des parcelles sur les C.D. 33, 33 E et CV 8 sont interdits.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès aux parcelles doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès aux parcelles sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès aux parcelles occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées ou non à la circulation doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement. (Emprise des voies de 10,00 m, bande roulement de 6,00 m de large, trottoir minéralisé de part et d'autre des voies).

Les revêtements des voies, parkings et trottoirs seront de natures suivantes :

- enrobé à chaud 0/6 ou 0/10,
- dallage béton
- pavages

Sont interdits :

- les revêtements bi-couche, tri-couche
- les sols stabilisés
- les sols en terre battue.

ARTICLE ZA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

3- EAU PLUVIALES

Les eaux de toiture, des voiries et des parkings devront être évacuées et raccordées au réseau pluvial de la Z.A.C.

4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Tous les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE ZA-5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

SANS OBJET

ARTICLE ZA-6 -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan, soit 6,00 m (six mètres) de la limite d'emprise. A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe des voies.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE ZA-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3,00 m (trois mètres).
- en cas de regroupement de 2 parcelles ou plus, l'implantation pourra être faite sur les limites séparatives.

ARTICLE ZA-8 -IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE ZA-9 - EMPRISE AU SOL

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération.

Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 35 % (trente cinq pour cent).

ARTICLE ZA-10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sous la sablière ou à l'acrotère, des constructions superstructures et ouvrages techniques, exclus est fixée à 6 m (six mètres).

ARTICLE ZA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux enduits ou briques apparentes de la région.

Les pentes des toitures seront inférieures à 35 % et réalisées en tuiles canal ou canal mécaniques.

Les toitures terrasses et vérandas ne seront autorisées que si elle procèdent d'un projet architectural.

Les bardages et revêtements de bois ou de métal sont autorisés.

Sont interdits : tous matériaux d'imitation (fausses pierres et briques).

2 - Talus, murets de soutènement, clôtures

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

Les clôtures si elles sont réalisées devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol pourra comporter un mur-bahut de 0,70 m de haut au maximum.

Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages de couleur verte, à profil fermé.

ARTICLE ZA-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

1 - Pour les maisons individuelles ou collectifs horizontaux

Une aire de stationnement couverte et deux aires de stationnement extérieure par logement.

2 - Pour les immeubles collectifs

2 Places par logement.

ARTICLE ZA-13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 80 m² d'espace vert et un par place de parking.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors oeuvre nette pour le secteur ZA est fixée à :

14.000 m²

(Quatorze mille mètres carrés de S.H.O.N.)

ARTICLE ZA-15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE ZB

ARTICLE ZB-0

La zone ZB est destinée, principalement, à recevoir des services et commerces, équipements publics et logements.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - * d'équipements collectifs,
 - * de formation, de séminaires et de congrès
 - * de bureaux
 - * de restauration
 - * de commerces (non alimentaires),
 - * de services
 - * d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
 - * d'équipements collectifs
 - * de stationnement
 - * d'agrandissement des habitations existantes dans le périmètre de la Z.A.C.,
 - * de panneaux signalétiques de la Z.A.C.

- Les aires de stationnement au delà de 35 m de l'axe de la R.N. 117

- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructures

- Les clôtures

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.
Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

- Les travaux d'amélioration et de rénovation des constructions déjà implantées à la date de création de la Z.A.C. et l'extension limitée à 20 % maximum de la S.H.O.N. des bâtiments existants à la même date.

- Les lotissements et groupements d'activités.

ARTICLE ZB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZB-2 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB -3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les accès se feront de préférence par les voies de la Z.A.C., toutefois les accès depuis le C.D. 33 E et le VC8 sont autorisés.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Sont autorisées les voies implantées sur les limites divisaires de propriétés, pour desservir deux ou plusieurs lots. La bande de roulement de ces voies aura une largeur minimale de 6 m et une emprise de 10 m.

Les voies privées ou non à la circulation doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

Les revêtements des voies, parkings, aires de stockage, trottoir, accès bâtiments, seront de natures suivantes :

- enrobé à chaud 0/6 ou 0/10,
- dallage béton
- pavages

Sont interdits :

- les revêtements bi-couche, tri-couche,

- les sols stabilisés
- les sols en terre battue.

ARTICLE ZB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement , doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées et eaux vannes.

Le système d'évacuation des eaux usées, devra recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents, notamment un prétraitement (par bac à graisses et à fécules) avant raccordement des effluents utilisés pour les usages des eaux des cuisines collectives.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

3- EAUX PLUVIALES

Les eaux de toiture des bâtiments, des voiries et parkings devront être évacuées et raccordées au réseau public de la Z.A.C.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes, dans le cas d'un parc de plus de 75 voitures, à partir de 76 voitures ou de plus de 10 camions, fourgons, bus ou véhicules utilitaires, les eaux pluviales provenant de ces surfaces feront l'objet d'un prétraitement par bacs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial.

4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

ARTICLE ZB-5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour les unités foncières comprises entre la R.N. 117 et la voie interne de la Z.A.C., les limites séparatives devront être perpendiculaires ou parallèles à l'axe de la R.N. 117.

ARTICLE ZB-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan. A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe des voies.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE ZB-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6,00 m (six mètres),
- en cas de regroupement de 2 (deux) ou plusieurs parcelles, l'implantation pourra être faite sur les limites séparatives.

En limite Nord de la Z.A.C., le long de la zone ZDc, un recul de 25,00 m devra être effectué. Dans cette zone d'espaces verts, il sera autorisé le stationnement de tous types de véhicules ainsi que les activités de loisir et les bâtiments y afférent. Dans cette même zone, il sera interdit le stockage de matériaux et matériels.

ARTICLE ZB-8 - IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE ZB-9 -EMPRISE AU SOL

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération.

Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % (Trente pour cent).

ARTICLE ZB-10- HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur la sablière ou à l'acrotère des constructions superstructures et ouvrages techniques exclus, est fixée à (9,00 m) neuf mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs.

ARTICLE ZB-11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Seront interdits les matériaux d'imitation (fausses pierres ou briques), les toitures sans acrotère, les toitures en Fibrociment apparentes.

Les bardages ou revêtements de bois et de métal sont autorisés.

2 - Stockage, chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture, devront être entreposés exclusivement dans des bâtiments clos. Aucune ouverture ou quai de chargement ne peut donner vers la R.N. 117 dans une bande 75 m de l'axe de cette voie.

3 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4 - Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures dans la zone ZB, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées, sauf celles assurant la sécurité des personnes en bordure de la R.N. 117.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol pourra comporter des murs-bahuts de 0,70 m de haut au maximum. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages de couleur verte, à profil fermé.

5 - Publicité - Enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Dans une bande de 75 m de l'axe de la R.N. 117, toute publicité est interdite. Dans une bande de 35 m de l'axe de la R.N. 117, les enseignes et pré-enseignes sont interdites.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

ARTICLE ZB-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part. Elles devront se situer à plus de 35 m de l'axe de la R.N. 117.

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

1 - Pour les bureaux

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre.

2 - Pour les hôtels et restaurants

Une aire par chambre et une aire et demi pour 10 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, enrobé à chaud, dallage béton.

ARTICLE ZB-13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige puissance 10/12 par 80 m² d'espaces verts et par place de stationnement.

Les surfaces sur lesquelles sont construites les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 30 m².

Pour les parcelles en limite de la R.N. 117, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors oeuvre nette pour le secteur ZB est fixée à :

52 000 m²

(cinquante deux mille mètres carrés de S.H.O.N.).

ARTICLE ZB-15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE ZC

ARTICLE ZC-0

La zone ZC est destinée, principalement, à recevoir des services et installations nécessaires au fonctionnement de péage autoroutier et à l'entretien de l'autoroute, il est placé sous le régime de la concession à A.S.F.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'Autoroute A 64.
- Les clôtures
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

ARTICLE ZC-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées et eaux vannes.

Le système d'évacuation des eaux usées, devra recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents, notamment un prétraitement (par bac à graisses et à fécules) avant raccordement des effluents utilisés pour les usages des eaux des cuisines collectives .

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

3- EAUX PLUVIALES

Les eaux de toiture des bâtiments, des voiries et parkings devront être évacuées et raccordées aux exutoires naturels, rejet en Garonne ou au ruisseau du SOUMES.

4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents et seront obligatoirement en souterrain.

ARTICLE ZC-3 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

ARTICLE ZC-4 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan. A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles ou perpendiculaires par rapport à l'axe des voies.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE ZC-5 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6,00 m (six mètres),
- en cas de regroupement de 2 (deux) ou plusieurs parcelles, l'implantation pourra être faite sur les limites séparatives.

ARTICLE ZC-6 -IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE ZC-7 - EMPRISE AU SOL

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération.

Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % (Trente pour cent).

ARTICLE ZC-8- HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur la sablière ou à l'acrotère des constructions superstructures et ouvrages techniques exclus, est fixée à (9,00 m) neuf mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs.

ARTICLE ZC-9- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Seront interdits les matériaux d'imitation (fausses pierres ou briques), les toitures sans acrotère, les toitures en fibro-ciment apparentes.

Les Bardages et revêtements de bois ou de métal sont autorisés.

2 - Stockage, chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture, devront être entreposés exclusivement dans des bâtiments clos.

3 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4 - Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées.

A titre exceptionnel, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol pourra comporter des murs-bahuts de 0,70 m de haut au maximum. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages de couleur verte, à profil fermé.

5 - Publicité - Enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

ARTICLE ZC-10- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les bureaux et locaux de service

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Ces diverses aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, de couleur en harmonie avec le site. Ces aires devront, d'autre part, être plantées à raison de un arbre de haute tige de diamètre 10/12, un arbre par place de stationnement.

ARTICLE ZC-11- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - PROJET DE VRD

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige puissance 10/12 par 80 m² d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC-12 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette pour le secteur ZC est fixée à :

4 000 m²

(quatre mille mètres carrés de S.H.O.N.).

ARTICLE ZC-13 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZC-14 - REFERENCE AU REGLEMENT GENERAL DE LA Z.A.C.

La zone ZC de la Z.A.C. des Landes devra respecter le parti général du Règlement d'Aménagement de Zone afin d'avoir une homogénéité.

ZONE ZD

ARTICLE ZD-0

Cette zone est destinée à rester naturelle.

Elle est divisée en quatre sous-secteurs :

ZDa :
supprimée

ZDb :
Elle regroupe l'emprise des bassins d'orage.

ZDc et ZDd :
Elles concernent essentiellement les franges de la Z.A.C. et constituent des espaces tampons entre habitat et zone d'activités.

Certaines zones d'espaces verts accompagnant les voies intérieures procèdent du parti paysager.

Ces surfaces pourront être traversées par des voies d'accès aux parcelles privées et les voies de la Z.A.C.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZD-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * les espaces verts et aménagements paysagés,
- * les entrées de lots,
- * les accès aux parcelles privées et les voies,
- * les panneaux et aménagements destinés à la signalétique de la Z.A.C.,
- * les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics,
- * les clôtures,
- * les parcours santé, les jeux pour enfants, les activités de loisirs et sportives ainsi que les bâtiments y afférent,
- * Les pistes cyclables,
- * Les arrêts de bus.

ARTICLE ZD-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article ZD-1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL DE LA ZONE ZD

ARTICLE ZD-3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les accès se feront depuis les voies de la Z.A.C.

A l'intérieur des parcelles ZD, les voies d'accès servant à l'entretien et à la maintenance des ouvrages de VRD collectifs à la Z.A.C. pourront être réalisées avec ces revêtements de surface en bi-couche.

ARTICLE ZD-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Sans objet.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Sans objet.

3- EAUX PLUVIALES

Sans objet.

4 - AUTRES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ZD-5 - SURFACE ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE ZD-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE ZD-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE ZD-8 -IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE ZD-9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ZD-10 - HAUTEUR MAXIMUM

Sans objet.

ZD-11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions

Sans objet.

2 - Stockage, chargement

Sans objet.

3 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4 - Talus et murets de soutènement

Sans objet.

5 - Clôtures

Sans objet.

6 - Publicité - Enseignes

Sans objet.

ZD-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Voir article ZD3.

ARTICLE ZD-13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - PROJET DE VRD

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL DE LA ZONE ZD

ARTICLE ZD-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZD-15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE ZE

ARTICLE ZE-0

La zone ZE est destinée, principalement, à recevoir des activités compatibles avec la vocation de parc d'activités de la Z.A.C. des Landes.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - * d'activités industrielles
 - * d'activités de recherche
 - * de bureaux
 - * de commerces (hors commerces de l'alimentaire)
 - * de services
 - * de stockage.

- Les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5 % de la surface construite.

- Les aires de stationnement au delà de 35 m de l'axe de la R.N. 117

- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à des réseaux d'infrastructures,

- Les clôtures,

- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics.

Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

- Les travaux d'amélioration et de rénovation des constructions déjà implantées à la date de création de la Z.A.C. et l'extension limitée à 20% maximum de la S.H.O.N. des bâtiments existants à la même date.

ARTICLE ZE-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZE-1 sont interdites.

En outre, les publicités, enseignes sur portique et pré-enseignes sont interdites dans la bande des 75 m depuis l'axe de la R.N. 117.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZE-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès se feront par les voies de la Z.A.C.

Tout terrain enclavé est inconstructible, les accès sont interdits depuis la R.N. 117, sauf ceux préexistants à la création de la Z.A.C.; sur le CV 8, des autorisations circonstanciées seront données.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giratoire des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Sont autorisées, les voies implantées sur les lignes divisaires de propriété, desservant deux ou plusieurs lots. La bande de roulement de ces voies aura une largeur minimale de 6 m et 10 m d'emprise.

Les voies privées ou non à la circulation doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manoeuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

Les revêtements des voies, parkings, aires de stockage, trottoirs, accès bâtiments seront de natures suivantes :

- enrobé à chaud 0/6 ou 0/10,
- dallage béton
- pavages

Sont interdits :

- les revêtements bi-couche, tri-couche,

- les sols stabilisés
- les sols en terre battue.

ARTICLE ZE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement eaux usées et des eaux vannes, sauf les bâtiments à usage d'habitation en bordure de la R.N. 117 préexistants à la Z.A.C.

Le système d'évacuation des eaux usées et des eaux vannes, devra recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. En fonction de l'activité du preneur, il sera effectué un prétraitement ou des réseaux séparés par l'évacuation des eaux usées, des eaux vannes et un réseau d'eaux industrielles raccordés sur une cuve étanche.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordement accessibles pour les contrôles de prélèvements des effluents par les autorités compétentes.

3- EAUX PLUVIALES

Les eaux des toitures, des voies des stationnements et aire de stockage devront être raccordées et évacuées au réseau public de la Z.A.C.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes, dans le cas d'un parc de plus de 75 voitures, à partir de 76 voitures ou de plus de 10 camions, fourgons, bus ou véhicules utilitaires, les eaux pluviales provenant de ces surfaces feront l'objet d'un pré-traitement par bacs d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial.

Pour les constructions situées à moins de 75 m de l'axe de la R.N. 117, les aménagements doivent être tels qu'il garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4 - AUTRES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunication et autres doivent recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

ARTICLE ZE-5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Pour les unités foncières comprises entre la R.N. 117 et la voie interne de la Z.A.C., les limites séparatives devront être perpendiculaires ou parallèles à l'axe de la R.N. 117.

ARTICLE ZE-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec le recul indiqué au plan. A l'exception des façades bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires par rapport à l'axe des voies. Le long des voies courbes, une implantation tangentielle à la courbe devra être respectée. Pour les parcelles situées en bordure de la R.N. 117, les constructions devront être implantées avec un alignement à 75 m de l'axe de cette voie.

Si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation pourrait être imposée par les services compétents.

ARTICLE ZE-7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 6,00 m (six) mètres.

- en cas de regroupement de 2 (deux) ou plusieurs parcelles, l'implantation pourra être faite sur les limites séparatives.

En limite Nord de la Z.A.C., le long de la zone ZDc, un recul de 25,00 m devra être effectué. Dans cette zone d'espaces verts, il sera autorisé le stationnement de tous types de véhicules ainsi que les activités de loisir et les bâtiments afférents. Dans cette même zone, il sera interdit le stockage de matériaux et matériels.

ARTICLE ZE-8 -IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE ZE-9 - EMPRISE AU SOL

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'opération.

Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30 % (Trente pour cent).

ARTICLE ZE-10- HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux sur la sablière ou à l'acrotère des constructions, superstructures et ouvrages techniques exclus, est fixée à 10,00 m (dix mètres).
Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les équipements collectifs.

ARTICLE ZE-11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont autorisées les bardages et revêtements de bois ou métalliques.

Les façades seront traitées en faisant appel exclusivement aux produits verriers, métalliques enduits ou briques apparentes de la région.

Les bâtiments devront respecter les principes du Cahier des Charges de prescriptions architecturales en ce qui concerne :

- * leur volumétrie,
- * leur implantation,
- * leurs coloris.

Sont interdits : les toitures en amiante ciment apparentes, les bâtiments à toiture métallique ou ciment sans acrotère.

2 - Stockage, chargement

Tout matériau, équipement ou fourniture, devront être entreposés exclusivement dans des bâtiments clos ou sur des surfaces imperméabilisées, dallage béton, enrobés à chaud. Les aires de stockage devront faire l'objet d'une étude d'insertion jointe au dossier de demande de permis de construire.

3 - Aspect extérieur des réseaux

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4 - Clôtures

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de Parc de l'opération, toutes les clôtures de la zone ZE, de quelques natures que ce soit, sont déconseillées, sauf celles assurant la sécurité des personnes en bordure de la R.N. 117.

Toutefois, des périmètres restreints, nécessitant une non accessibilité pour des raisons de sécurité, pourront perdre leur caractère de libre accès et être éventuellement clos.

Les clôtures si elles sont réalisées devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol pourra comporter des murs-bahuts. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages de couleur verte, à profil fermé.

Les parties de clôture situées sur les limites divisaires privées de propriété pourront être traitées en grillage simple torsion, l'ensemble sera plastifié.

Pour les bâtiments d'habitation existant à la date de création de la Z.A.C., les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages. Les clôtures de maçonnerie de même nature que la bâtiment principal sont autorisées. S'il est réalisé un mur-bahut, sa hauteur sera limitée à 0,50 m. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m. Les murs pleins de 2 m sont autorisés.

5 - Publicité-Enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Dans une bande de 75 m de l'axe de la R.N. 117, toute publicité est interdite. Dans une bande de 35 m de l'axe de la R.N. 117, les enseignes et pré-enseignes sont interdites.

Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

ARTICLE ZE-12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions utilisations des constructions projetées ou aménagées.

Les aires de stationnement sur l'unité foncière, doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

Elles devront se situer à plus de 35 m de l'axe de la R.N. 117.

Il doit être au moins aménagé les aires de stationnement automobiles suivantes :

1 - Pour les activités ou bureaux

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre

2 - Pour les activités industrielles ou de stockage

Une aire de stationnement par emploi.

3 - Pour les établissements commerciaux

Une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre et une aire par emploi

4 - Pour les constructions à usage d'habitation

Deux aires de stationnement par logement.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées en matériaux imperméables, en enrobé à chaud ou dallage béton, en harmonie avec le site.

ARTICLE ZE-13- ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige puissance 10/12 par 80 m² d'espaces verts et par place de stationnement.

Les surfaces sur lesquelles sont construites les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 30 m².

Pour les parcelles en limite de la R.N. 117, les arbres devront être organisés suivant des alignements perpendiculaires à cette voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZE-14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors oeuvre nette pour le secteur ZE est fixée à :

130 000 m²

(cent trente mille mètres carrés de S.H.O.N.).

ARTICLE ZE-15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.