

Le secteur Uxb correspond à la ZAC des Brégaudières.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS URBAINS, PAYSAGERS ET ARCHITECTURAUX DE LA ZONE

Préambule

L'objet du présent dossier de modification de ZAC est de permettre l'aménagement de la seconde tranche de la « ZAC des Brégaudières », après la commercialisation de près de 7 ha de la première tranche.

Le contexte

La ZAC à vocation économique des Brégaudières, sur la commune de La Tremblade, traduit les choix et engagements des collectivités, qui se sont impliquées dans sa création. Cette opération est issue de la réflexion et des travaux engagés par la commune de La Tremblade, qui accueille cet aménagement et de la Communauté « Agglomération Royan Atlantique », Maître d'ouvrage de cette zone économique.

Les principes retenus s'appuient sur les différentes études pilotées par la SEMDAS. En effet, dans le cadre de la réflexion ayant conduit à la définition du projet, une première définition de l'organisation de la zone a été réalisée. Elle s'est accompagnée d'une étude d'impact.

Il est à signaler que parallèlement à ce projet, la commune a mené une réflexion globale sur le développement et l'organisation spatiale de ce secteur du territoire communal, traduisant son projet urbain, dans le cadre de la construction de la plateforme ostréicole, mitoyenne de la ZAC.

Le Plan d'Occupation des Sols de La Tremblade, approuvé le 24 Décembre 1976 et révisé le 23 Juin 1994, en accord avec les dispositions du Schéma Directeur de la Presqu'île d'Arvert, a réservé, pour l'accueil d'activités économiques, une zone Nax de près de 12 ha sur le secteur des Brégaudières, en bordure Nord de la déviation de la RD 14, au niveau du carrefour giratoire de la RD avec les voies communales n°22 et n°13.

Dans le cadre de l'étude d'aménagement en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'activités économiques, le Conseil Communautaire du Pays Royannais a décidé, par délibération du 22 Décembre 1999, la création de la ZAC à vocation d'activités économiques, dans le secteur des "Brégaudières", sur la commune de La Tremblade.

La concertation a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire en date du 15 Décembre 2000.

Le dossier de réalisation de novembre 2001, a été approuvé en assemblée générale de la Communauté d'Agglomération du Pays Royannais, en date du 1^{er} mars 2002.

Le projet, proposait une opération d'aménagement d'une zone intéressant 11 ha environ, dont près de 2 ha faisaient l'objet d'une réserve foncière pour une seconde tranche. C'est dans le cadre de l'aménagement de cette seconde tranche qu'est constitué un « dossier de modification ».

La desserte de la ZAC est assurée par la voie communale n°22, la bordant côté Sud-Ouest, et la voie communale n°13, cette dernière est raccordée à la déviation de la RD 14 par un giratoire.

Les éléments de l'opération

Vis-à-vis de la déviation de la RD 14, le projet se veut en accord avec les prescriptions de la Loi Barnier (article 111-1-4 du Code de l'Urbanisme¹) et de la circulaire d'application (n°9632 du 13 Mai 1996), qui fixe précisément les orientations de la démarche :

"L'objectif ... est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux tels que POS, PAZ..."

Le projet d'aménagement tient compte de l'environnement du site, tant économique (la plateforme ostréicole riveraine), que naturel (zone ostréicole protégée), qu'en termes d'image et de complémentarité. Il s'appuie donc fortement sur le contexte physique et naturel dans lequel il s'inscrit en recherchant à s'y adapter. L'organisation de la viabilisation de la zone recherche notamment l'optimisation de la topographie existante, du réseau de voirie actuel, et du gabarit des voies à aménager.

Le projet de ZAC intègre aussi le diagnostic et les préconisations de l'étude d'impact, constituant une des pièces majeures du dossier de création.

L'aménagement paysager de la zone, la volumétrie et la qualité architecturale des bâtiments qui y seront implantés constituent un enjeu pour la commune, compte tenu de sa localisation, en bordure d'un futur axe de transit local important : la déviation de la RD 14.

- l'aménageur maîtrisera l'aménagement et le traitement paysager des solutions compensatoires des eaux pluviales,
- un minimum de 20% des lots sera réservé pour un traitement végétal,
- les limites sur les voies publiques s'accompagneront d'un traitement paysager.

* Le traitement qualitatif renforcé, prenant en compte l'enjeu paysager, se traduira par :

- des prescriptions spécifiques en termes de constructibilité et d'occupation de l'espace (pas de coefficient d'occupation du sol),
- un traitement qualitatif de "l'entrée de la zone d'activité" et de la voie centrale.

* Le bâti se doit d'exprimer une volonté architecturale se traduisant par une qualité de mise en œuvre des matériaux et une recherche d'intégration dans le site :

- imposition d'un retrait des bâtiments par rapport aux voies de desserte, sauf pour la seconde tranche, qui permet un alignement sur les voies de desserte.
- contraintes volumétriques pour les constructions et qualité de traitement des abords,
- une palette de couleurs et de matériaux,
- contraintes d'isolation phonique, en respect du classement de la future déviation de la RD 14 en voirie bruyante de type 2, conformément à la loi sur le Bruit du 31 Décembre 1992 et des

¹Indiquant notamment que les dispositions de recul définies par la loi ne s'appliquent plus "dès lors les règles concernant ces zones, contenues dans un POS ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard, notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".

arrêtés du 30 Mai 1996 et n°99-2695, pour les lots inscrits dans la bande affectée par le classement au titre de la Loi sur le Bruit.

Cette qualité sera aussi recherchée par des prescriptions en termes d'enseignes et de publicité, par des préconisations tant pour les clôtures que pour les essences végétales à planter.

Parallèlement, l'ensemble des réseaux sera enterré. Conformément aux prescriptions, le poste de transformation électrique sera implanté en bordure Sud de la voie de desserte centrale, dans la moitié Ouest de la ZAC.

Objectifs et condition de réalisation de la seconde tranche de la ZAC

Souhaitant répondre à une forte demande d'implantation d'activités artisanales, de négoce et de services, sur des terrains de faible superficie, l'Agglomération Royan Atlantique a opté pour un scénario d'aménagement de la seconde tranche de la ZAC privilégiant le découpage de la réserve foncière en dix-huit lots de 540 à 1300 m², numérotés de 22 à 39, sur le projet de plan de composition.

Ce nouveau découpage nécessite de modifier la Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et de définir un règlement correspondant à cet espace et à sa vocation. C'est l'objet du présent dossier de modification de la ZAC des Brégaudières.

Dans le cadre de cette modification, la collectivité a souhaité aussi « ajuster » le dossier de ZAC à la réalité des aménagements réalisés, en fonction des contraintes rencontrées, lors de la viabilisation et réalisation de la zone.

Ainsi, la voie de desserte, qui pour des raisons de disponibilité foncière a été déplacée, plus au Nord, sur sa section Ouest, sera reportée à son emplacement effectif sur le PAZ modifié. De même pour les emprises des bassins de traitement des eaux pluviales, les projets de « placettes » ou certaines limites du périmètre du secteur ZA. Enfin le périmètre de la ZAC est callé sur la réalité des disponibilités foncières et sur les relevés de terrain du géomètre, intervenu après la définition du PAZ.

Principes d'aménagement et d'intégration

Les principes d'aménagement urbain et d'intégration paysagère de la ZAC sont illustrés par le plan d'aménagement joint.

Cette zone d'activité a été conçue dans l'esprit d'assurer une continuité économique avec le projet riverain de plate-forme ostréicole, tout en ménageant une coupure verte entre le territoire ostréicole voisin des marais de la Seudre et la zone d'activité. Elle constitue aussi l'amorce de la zone urbanisée de la commune de La Tremblade.

On rappellera ici les principes d'aménagement et d'intégration retenus et mis en œuvre :

- Le réseau de voirie desservant la zone est conçu avec à un axe central assurant la desserte de la ZAC. Son emprise est contenue à 13 m, dont 6 m sont réservés à la chaussée. Les accotements sont végétalisés et plantés d'arbres d'alignement des deux côtés de la voie. La voirie s'appuie sur la topographie relativement variable du site qu'elle accompagne. Le choix d'implantation de la voie de desserte principale de la zone s'est porté, dans le cadre de l'aménagement de cette opération, sur l'utilisation d'un palier naturel proposé par le terrain.
- Le maintien ou le renforcement d'une frange végétale en limites Nord et Sud de la zone a pour objectif d'intégrer au mieux cette opération dans son contexte. Cette bande végétale n'a pas pour objet de créer un écran opaque total, mais plutôt d'assurer une transition avec les

espaces riverains, et en particulier avec les marais de la Seudre au Nord, ou la voie communale n°22 au Sud.

La végétation joue en effet un rôle de "filtre" en ménageant une transparence entre le bâti futur et la zone ostréicole d'un côté et les usagers du réseau viaire de l'autre côté.

- Outre la création de bandes végétalisées, des prescriptions spécifiques sont imposées de part et d'autre de l'axe central de desserte de la ZAC : implantation, emprise et hauteur des constructions, qui viennent renforcer le traitement paysager.

- Les plantations réalisées sont représentatives des espèces communes, locales ou acclimatées, rencontrées en Charente-Maritime.

L'aménagement de la seconde tranche sera réalisé dans la continuité des orientations retenues pour la première. Il s'accompagne de la définition d'un secteur ZB, le secteur ZA correspondant au secteur constructible de la première tranche. Ce secteur ZA sera étendu à l'emprise du chemin rural marquant la limite des deux secteurs. En effet celui-ci, domaine privé de la commune, va être mis à la disposition de l'aménageur, par la commune de La Tremblade.

- La viabilisation de la seconde tranche s'accompagne de la réalisation d'une voie de desserte en U, en sens unique, présentant des caractéristiques semblables à la voie principale.
- Des plantations paysagères accompagnent cette nouvelle voie, qui pourra ménager quelques places de stationnement PL sur ses trottoirs.
- On veillera, par le règlement adapté de ce nouveau secteur, à assurer un traitement qualitatif des « arrières de parcelles », côté voie communale n°22 et chemin rural menant à Petit Maine Cabaud.

Principes d'implantation et caractère des constructions

- Implantation des façades des bâtiments par rapport aux voies

L'implantation des bâtiments a cherché volontairement un retrait par rapport à la future déviation de la RD 14. Ce recul se traduit par la constitution d'une bande végétalisée, en façade sur voie, qualifiée de "végétation à créer à la charge de l'acquéreur".

Le retrait est matérialisé en façade sur la voie communale n°22 en ménageant un report supplémentaire, de 5 m depuis la limite de la ZAC, soit à une distance supérieure à 35 m depuis l'axe de la déviation de la RD 14, pour les constructions implantées au Sud de l'axe central de desserte. Cette bande végétalisée s'applique, bien entendu, dans une continuité des traitements, aux parcelles n°25 à 30, aménagées dans le cadre de la seconde tranche, sur une profondeur de 3 m. Ce secteur ne présentant pas la même covisibilité avec la RD14.

- Implantation du bâti par rapport aux limites Nord/Nord-Est de la ZAC

L'implantation des bâtiments des secteurs au Nord de la voie de desserte centrale devra respecter un retrait par rapport à la zone ostréicole riveraine. Ce recul se traduit par un maintien et un renforcement de la végétation « naturelle » en arrière des lots. Cette bande, qualifiée aussi de « végétation à renforcer », sera aménagée et entretenue par le Maître d'ouvrage de l'opération.

- Implantation en regard des limites séparatives

Un retrait minimum de 5 m à été retenu, pour la règle générale en secteur ZA. Lorsque les constructions ne seront pas réalisées en mitoyenneté, le retrait minimum est de 3 m en zone ZB.

- L'aspect extérieur des constructions visera la recherche d'une bonne intégration des bâtiments dans le contexte paysager du site. Un traitement de qualité sera réclamé pour les constructions implantées dans la bande de plus forte sensibilité paysagère en ZA et ZB (côté sud).

Pour chaque parcelle, une unité de forme et de traitement des constructions sera demandée.

Toutes les toitures, quelle que soit la technique employée, devront être masquées par des acrotères. Toutefois, pour les constructions ne dépassant pas 5 m de hauteur, une toiture traditionnelle avec tuiles apparentes est acceptée, si le traitement architectural le nécessite.

- Les coloris des parements de façade, dans l'objectif d'une meilleure intégration des futures constructions, seront limités à 5 couleurs de base : vert foncé, brun et bleu foncé, gris métal et blanc.

Des couleurs vives pourront être employées, uniquement pour souligner les éléments architecturaux de structure, les ouvertures et les menuiseries.

Les clôtures sur autres limites séparatives pourront être réalisées en grillage simple torsion fixé sur poteaux métalliques, le tout plastifié de couleur verte.

Toute clôture pleine est interdite, et ce, quelle que soit sa hauteur. Pour certaines activités, une haie végétale en retrait pourra être acceptée en doublement de la clôture.

- Enseignes et pré enseignes

La publicité, les enseignes et pré enseignes sont soumises à la réglementation nationale prévue par le code de l'Environnement et notamment les articles L.581 et suivants et R.581 et suivants.

Les pré enseignes

Est considérée pré enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Conditions permettant de la distinguer d'une publicité :

- l'indication de l'adresse de l'activité exercée,
- l'indication de la proximité d'un lieu où s'exerce cette activité.

Les pré enseignes des différentes entreprises seront regroupées, dans des lieux prédéterminés, sur un support collectif composé de bandeaux horizontaux supportés par des poteaux métalliques. Les bandeaux signalant les activités ne pourront pas dépasser 0,40 m².

Un panneau synoptique, mis en place par l'Agglomération Royan Atlantique, sera installé à l'entrée Est de la zone.

Les enseignes

Est considérée comme enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade. Les enseignes débordant des façades et des acrotères des toitures sont interdites.

Les enseignes constituées de logos, implantées sur mâts et indépendantes de la façade sont interdites.

Le nombre d'enseignes est limité à deux par établissement, l'une sur la façade du bâtiment donnant sur la voie publique, l'autre, le cas échéant, sur la maçonnerie accompagnant de portail d'entrée. Dimensions maximum, au niveau du portail d'entrée, est de 2 m².

Remarques :

Si une partie des préconisations se traduit par des actions de la collectivité, dans le cadre des aménagements accompagnant la viabilisation, d'autres incombent directement aux entreprises s'installant sur la zone. Aussi leur traduction se retrouve-t-elle dans les différents articles du règlement ci-après de la ZAC, secteur ZA et ZB.

De plus, le plan de masse et le volet paysager accompagnant le Permis de Construire devront clairement exprimer la traduction paysagère des dispositions du Plan d'Aménagement de la Zone et du règlement qui l'accompagne.

Le plan de masse sera renseigné au maximum, pour préciser l'implantation du portail d'entrée, de la voirie interne, des parkings VL et PL ainsi que les aires réservées au stockage des matériaux. Il distinguera aussi la nature des traitements des surfaces. Il devra indiquer précisément les zones de végétation réalisée, l'implantation et la disposition des végétaux à planter. De même, la notice paysagère devra décrire les essences retenues, leur densité et hauteur des plants. Il en est de même pour les enseignes, les clôtures, le traitement du portail d'entrée.

RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DE ZONE (RAZ)

Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- 1-1 Ce règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), établi pour la Zone d'Aménagement Concerté des Brégaudières et pour les zones définies par le plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création.
- 1-2 Cette zone située sur la commune de La Tremblade, Département de la Charente-Maritime, fait partie d'un plus vaste ensemble identifié NAX au POS de la commune, zone destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des activités artisanales et industrielles.
- 1-3 Le présent document vient compléter et modifier les pièces du dossier de réalisation de novembre 2001, approuvé en assemblée générale de la Communauté d'Agglomération du Pays Royannais, en date du 1^{er} mars 2002.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT

2-1 Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du plan d'aménagement de zone, en complément du document graphique P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone) dont il est indissociable.

2-2 Les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone se substituent, en ce qu'elles ont d'expressément contraire, aux règles générales édictées par le POS de La Tremblade et des règles du code de l'urbanisme, à l'exception des articles L 119, L 111-10, L 421-4 et des articles énumérés en R 111-1 qui restent applicables. Ainsi cette zone, située aux abords de la déviation de la RD 14, est soumise à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme qui prescrit, en l'absence de projet d'aménagement, une marge de retrait de 100 mètres inconstructible.

Néanmoins, cette prescription pourra être adaptée dans le cas de la ZAC des Brégaudières à La Tremblade, en créant notamment des espaces publics de qualité (voir chapitre ci-avant sur les « Principes d'aménagement urbains, paysagers et architecturaux de la zone »).

Le présent règlement, en répondant aux conditions de l'article L.111.1.4., traduit les principes d'aménagement urbains, paysagers et architecturaux issus des études préalables ayant accompagné le projet de ZAC. Toute opération devra être en conformité avec le présent règlement et prendre en compte l'ensemble des principes d'aménagement de la zone.

S'ajoutent aux règles du Plan d'Aménagement de Zone, les prescriptions prises au titre des législations et des réglementations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, et figurant en annexes, visées aux articles L 126-1 du code de l'urbanisme, annexées au dossier de ZAC.

ARTICLE 3 - ZONAGE

Le territoire couvert par le nouveau Plan d'Aménagement de la Zone ne fait l'objet d'aucune division sur le document graphique annexé. Il présente deux zones ZA et ZB (seconde tranche) ainsi que les espaces et emplacements réservés aux voiries, ouvrages et espaces publics. Les règles d'aménagement de construction sont contenues au titre II du règlement, elles sont principalement destinées à des activités artisanales, commerciales, de services et industrielles.

ARTICLE 4 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

5-1 Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou les caractères des constructions avoisinantes, après avis motivé des autorités compétentes.

5-2 Les adaptations mineures ne peuvent porter que sur l'application d'une ou plusieurs des règles 3 à 13 du présent règlement et doivent faire l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 6 – ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPEES OU A MOBILITÉ REDUITE

L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être prise en compte, dans les conditions fixées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, pour faciliter les déplacements, l'accès aux équipements et espaces publics de la ZAC ainsi que pour les aménagements internes aux équipements les concernant.

ARTICLE 7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Des investigations ont été prescrites par le Service régional de l'Archéologie de la DRAC Poitou Charente (arrêté de prescription de diagnostic du 25/09/2003). Ils ont fait l'objet d'un diagnostic archéologique, préalable au lancement des travaux de viabilisation.

Celui-ci c'est avéré négatif (courrier du Conservateur Régional de l'Archéologie de la Région Poitou-Charentes du 2/03/2004), le terrain de l'opération ne nécessitant pas d'un post diagnostic et se voit libéré de toute contrainte archéologique.

Cependant, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction du site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322.1 et 322.2 du code pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra immédiatement être prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 Septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 Septembre 1945.

Titre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR LOCALISÉ SUR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL CARACTÈRE DU SECTEUR ZA

Le secteur ZA est affecté principalement à la construction de bâtiments, accueillant des activités artisanales et industrielles, de négoce et de service, en ordre discontinu.

ARTICLE ZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISÉES

Les modes d'occupation autorisés dans le secteur ZA sont ceux qui correspondent à l'affectation du secteur, ainsi que ceux qui y sont liés et nécessaires à ces activités et à leur bon fonctionnement.

Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et des conditions fixées ci-après, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal, industriel, de négoce et de service, conformes à la vocation de la zone, y compris les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- les installations classées, sous conditions spéciales ci-dessous,
- les aires de stationnement des véhicules particuliers et de transports.

Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration doivent être compatibles avec le caractère de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu et du voisinage dans lequel elles s'implantent, conformément à la loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

- une zone de bruit liée à la déviation de la RD 14, concernant les parcelles côté déviation. Elle impose une obligation d'isolant acoustique des constructions à usage d'habitation.
- les affouillements et enrochements éventuels des sols répondent à des impératifs techniques.

ARTICLE ZA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées dans le cadre de l'article 1, et notamment :

Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, les caravanes isolées ;

De même que les parcs d'attractions et aires de sports, les parcs de stationnement de véhicules en vue de leur déconstruction, les parcs de stationnement de bateaux ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP sont interdits.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 – ACCES ET VOIRIES

3-1 Nature

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies à partir de l'axe central de desserte de la zone, et dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la sécurité des usagers, la commodité de la circulation, des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

3-2 Caractéristiques des accès

Un seul accès sera autorisé par lot sur l'axe central de la ZAC et un autre accès par lot peut être autorisé depuis la VC 22.

Les accès à l'axe central de desserte de la zone devront présenter sur le domaine privé, au niveau du trottoir, un palier de minimum 4,00 m, avec une pente maximale de 5%.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur la voie publique.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,00 m, ni supérieure à 6,00 m. Elle devra au moins atteindre 3,00 m pour un parc de 3 à 10 véhicules et au moins 5,00 m pour un parc de plus de 10 véhicules.

Des dimensions plus importantes pourront être acceptées si l'accès doit être régulièrement utilisé par des véhicules lourds ou si la largeur de la voie ne permet pas une manœuvre normale.

Ces normes pourront être aménagées sous réserve d'une étude particulière par les services de voirie et de circulation compétents.

ARTICLE ZA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie devra être assurée.

4-2 Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement mis en œuvre, destiné au recueil des effluents de type urbain. L'évacuation des eaux usées d'installations particulières dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si leur nature et leur charge polluante l'exigent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales : Les constructions et aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux pluviales, courant sous l'axe central de desserte de la zone. Le raccordement au réseau est subordonné à un pré-traitement si leur nature et leur charge polluante l'exigent.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Deux bassins de stockage des eaux pluviales seront implantés en bordure Nord de la ZAC, constituant les solutions compensatoires les plus adaptées à un traitement à la fois quantitatif et qualitatif des eaux pluviales avant leur rejet dans un milieu naturel très sensible, lié aux marais de la Seudre.

4-3 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés, ...) devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE ZA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La façade du lot ne pourra être généralement inférieure à 30 m.

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

Sauf indication contraire portée au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), les façades des constructions seront implantées à minimum 5 m de la limite d'emprise de l'axe central de desserte de la zone.

Toutefois, une implantation différente est admise pour les équipements de superstructure liés aux réseaux publics, en particulier le transformateur électrique.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 25 m de l'axe central de la voie communale n°22 et à moins de 45 m de l'axe central de la déviation de la RD 14.

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

La construction sur l'une des limites séparatives est autorisée sous réserve que soit respectée la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie : édification de murs coupe-feu. Dans ce cas, le mur coupe-feu devra s'aligner sur la hauteur de la construction, élevé d'un mètre au-dessus du toit.

Dans le cas contraire, chaque point d'une construction doit être implanté à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Les annexes isolées sont interdites.

ARTICLE ZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum égale à 5 m, pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions et aménagements bâtis en superstructure ne saurait occuper plus de 60% de chaque parcelle privative.

ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à l'égout ou rive d'acrotère du dernier niveau occupé couvert mesuré par rapport au niveau du sol aménagé. Elle ne pourra dépasser 7,00 m

Cette limite pouvant, toutefois, être dépassée par tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche des installations sans pouvoir excéder une hauteur de 15 mètres au point le plus haut de la toiture par rapport à la configuration naturelle du sol.

La variation de hauteur entre deux constructions contiguës ne pourra excéder la moitié de la valeur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE ZA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

11-1 Objectif

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles devront présenter une unité de forme et de traitement au niveau de chaque unité foncière.

Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, devront assurer leur intégration au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage de la zone.

11-2 Règles générales

Il sera porté un soin particulier au traitement architectural de toutes les façades perceptibles depuis le domaine public.

11-3 Règles particulières

- Les toitures des constructions seront de type charpenté avec deux ou quatre pentes d'une inclinaison de 20 % pour 70 % de la surface couverte. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes des toitures devront être identiques.
- Les toitures mono pentes sont interdites à l'exception des sheds avec un minimum de trois couvertures associées.
- Les toitures-terrasses ponctuelles sont tolérées pour créer un effet architectural, une articulation ou pour diminuer les retours de toiture d'une longueur insuffisante, à condition que leur importance ne soit pas supérieure à 30 % de l'ensemble des toitures du programme faisant l'objet d'une demande de permis de construire.
- Les pignons isolés aveugles visibles depuis le domaine public sont interdits.

11-4 Projet architectural

Le projet architectural définira avec précision :

- * les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, voirie, rattachés aux éléments voisins,
- * les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement des accès et de l'abord,
- le plan masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenus, supprimées et créées, les accès et aires de stationnement prévus,
- le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

11-5 Aspect architectural et clôtures

- Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leur façade, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- Les constructions devront avoir un plancher bas d'un niveau minimum de 3,90 m NGF.
- Tout élément en saillie (cheminée, enseignes, grilles, superstructures techniques) devront être décrits dans la demande de permis de construire.
- Pour les bâtiments revêtus de bardages, son sens (vertical, horizontal, incliné,...), son relief ou le rythme des joints sont laissés libres. Des façades entièrement en verre sont aussi autorisées, sans prescription tant pour la couleur du vitrage que de la menuiserie. De même les éléments de structure, de nature différente du bardage, pourront être laissés visibles.

- Toutes les toitures, quelle que soit la technique employée, seront masquées par des acrotères. Toutefois, pour les constructions ne dépassant pas 5 m de hauteur à l'égout du toit, si le traitement architectural le nécessite, une toiture traditionnelle avec tuiles apparentes sera acceptée.
- Les bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal, tels que : bureaux, logement du gardien ou logement de fonction, locaux techniques, seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.
- Les zones de stockage seront obligatoirement masquées par des haies vives d'espèces persistantes sur une hauteur minimale de 2.00 m.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Autrement elles seront traitées en grilles ou grillages de teinte verte sans mur bahut. Leur traitement visera à rechercher une transparence maximale de cette limite. Les clôtures pleines de bois ou de béton sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Le portail sera ajouré pour poursuivre l'effet de transparence de la clôture.
- L'implantation des clôtures sera réalisée en limite de propriété. En ce qui concerne la clôture sur voie publique, elle pourra être implantée en recul de la limite de propriété. Tout particulièrement pour les Installations Classées, elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

11-6 Enseignes et publicité

- L'installation de panneaux publicitaires est interdite.
- Ne sont autorisées que les enseignes de l'entreprise. Ces dernières devront être intégrées impérativement au bâtiment et ne pourront dépasser ni la hauteur ni la largeur de la façade concernée.
- Les lettres et textes directement peints sur les façades sont interdits.
- Les enseignes pourront être lumineuses, à condition de présenter un éclairage continu.
- Les enseignes pourront aussi être intégrées à la maçonnerie au niveau du portail d'entrée, sans dépasser 2 m².

Conformément à la loi du 29 Décembre 1979, les incidences visuelles liées à la publicité seront prises en compte.

11-7 Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations, de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

12-1 Règles générales

- Des aires de stationnement suffisantes, en adéquation avec l'activité de l'entreprise, seront organisées sur l'unité foncière.
- Le stationnement sur les emprises publiques, ainsi que la sortie directe de place de stationnement sur l'emprise publique sont interdits.
- Tout stationnement est interdit à moins de 5 m de la limite de la ZAC, longeant la voie communale n°22.
- Toute manœuvre et opération de chargement ou déchargement sur la voie publique est interdite.

12-2 Dimensions

Une place de stationnement aura au minimum les dimensions suivantes : 2,50 X 5,00 mètres, avec un couloir de manœuvre et de circulation de 6,00 m de large.

12-3 Ratios

Construction à usage artisanal : une place pour 50 m² de SHON.

12-4 Modalités d'application

Les places de stationnement, mises en œuvre dans des conditions normales de fonctionnement, doivent être aménagées sur la parcelle pour répondre aux besoins engendrés par la construction et exclusivement à ceux-ci.

ARTICLE ZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le document graphique Plan d'Aménagement de Zone indique les zones sur lesquelles un aménagement paysager est imposé.

Un aménagement paysager, à la charge de l'acquéreur, sera exigé sur une bande de 5 m de large par rapport la limite d'emprise Sud de la ZAC.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, sont obligatoirement aménagées en espaces verts et plantés. Ces surfaces doivent représenter au minimum 20 % de l'unité foncière.

Dans les espaces réservés à la végétation, on plantera des essences adaptées au contexte.

Pour la constitution de haies, on veillera à assurer un mélange d'essences caduques (aubépine, églantier, prunellier, fusain, cornouiller) et persistantes (genêts, bruyère à balais, arbousiers).

Le plan de masse et la notice du volet paysager du Permis de Construire mentionneront clairement la mise en œuvre des mesures paysagères.

ARTICLE ZA 14 – OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZA 15 – DÉPASSEMENT DE LA DENSITÉ

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL CARACTÈRE DU SECTEUR ZB

Le secteur ZB, correspondant à la seconde tranche de la ZAC, est aménagé pour accueillir plus particulièrement des bâtiments d'activités artisanales, de négoce et de service, sur de petites parcelles.

ARTICLE ZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES

Les modes d'occupation autorisés dans le secteur ZB sont ceux qui correspondent à l'affectation du secteur, ainsi que ceux qui y sont liés et nécessaires à ces activités et à leur bon fonctionnement.

Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 2 et des conditions fixées ci-après, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal, de négoce ou de service, conformes à la vocation de la zone, y compris les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements, dans une limite de 25 m² de S.P.
- les installations classées, sous conditions spéciales ci-dessous,
- les aires de stationnement des véhicules particuliers et de transports.

Toutefois les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration doivent être compatibles avec le caractère de la zone et à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu et du voisinage dans lequel elles s'implantent, conformément à la loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- les affouillements et enrochements éventuels des sols répondant à des impératifs techniques.

ARTICLE ZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées dans le cadre de l'article 1, et notamment :

Les habitations légères de loisirs, les terrains de camping, les caravanes isolées ;

De même que les parcs d'attractions et aires de sports, les parcs de stationnement de véhicules en vue de leur déconstruction, les parcs de stationnement de bateaux ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

Sont interdits.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 - ACCES ET VOIRIES

3-1 Nature

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies à partir de la nouvelle voie de desserte en U, spécialement aménagée à cet effet, raccordé à l'axe central de la ZAC, et dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la sécurité des usagers, la commodité de la circulation, des accès, des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

3-2 Caractéristiques des accès

Tout accès à la parcelle depuis l'axe central de la ZAC, ou le chemin rural menant à Petit Maine Cabaud est interdit, sauf pour le lot n°30.

Un seul accès par lot sera autorisé sur la voie de desserte, un autre accès par lot peut être autorisé depuis la voie communale n° 22.

Les accès sur la voie de desserte de la zone devront présenter sur le domaine privé, au niveau du trottoir, un palier de minimum 4,00 m, avec une pente maximale de 5%.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur la voie publique.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,00 m, ni supérieure à 6,00 m.

Des dimensions plus importantes pourront être acceptées si l'accès doit être régulièrement utilisé par des véhicules lourds ou si les caractéristiques de la voie ne permettent pas une manœuvre normale.

Ces normes pourront être aménagées sous réserve d'une étude particulière par les services de voirie et de circulation compétents.

ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie devra être assurée.

4-2 Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement mis en œuvre, destiné au recueil des effluents de type urbain. L'évacuation des eaux usées d'installations particulières dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si leur nature et leur charge polluante l'exigent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales : Les constructions et aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux pluviales, courant sous l'axe central de desserte de la zone. Le raccordement au réseau est subordonné à un pré-traitement si leur nature et leur charge polluante l'exigent.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

Deux bassins de stockage des eaux pluviales sont implantés en partie Nord de la ZAC, constituant les solutions compensatoires les plus adaptées à un traitement à la fois quantitatif et qualitatif des eaux pluviales avant leur rejet dans un milieu naturel très sensible, lié aux marais de la Seudre.

4-3 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés, ...) devront obligatoirement être réalisés en souterrain ou galerie technique. Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque parcelle devra présenter une longueur de façade minimum de 10 m sur le domaine public, côté voie de desserte.

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

Sauf indication particulière portée au PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.), les façades seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en recul de 10,50 m (valeur permettant un stationnement en épi, avec voie de manœuvre, et un espace planté en limite du domaine public).

Toutefois, une implantation différente est admise pour les équipements de superstructure liés aux réseaux publics. Il n'est pas imposé d'implantation particulière par rapport à la limite du chemin rural menant à Petit Maine Cabaud et de la voie centrale de la ZAC pour les lots : 22, 30, 31, 32, 33, 34 et 35.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 6 m des limites de l'emprise de la voie communale n°22.

On rappellera que, conformément au PAZ, une bande de 3 m de traitement paysagé s'impose aux lots riverains de la VC 22 (lot 25 à 29).

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

La construction sur l'une des limites séparatives est autorisée sous réserve que soit respectée la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie : édification de murs coupe-feu. Dans ce cas, le mur coupe-feu devra s'aligner sur la hauteur de la construction, élevé d'un mètre au-dessus du toit.

Dans le cas contraire, chaque point d'une construction doit être implanté à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans toutefois être inférieure à 3,00 m.

Les annexes isolées, d'une SHON inférieure à 15m², sont interdites.

ARTICLE ZB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum égale à 5 m, pour permettre l'accès aux véhicules de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions et aménagements bâtis en superstructure ne saurait occuper plus de 40% de chaque parcelle privative.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est fixée à l'égout ou rive d'acrotère du dernier niveau occupé couvert mesuré par rapport au niveau du sol aménagé. Elle ne pourra dépasser 7,00 m, par rapport au sol naturel avant travaux.

Cette limite pouvant, toutefois, être dépassée par tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche des installations sans pouvoir excéder une hauteur de 15 mètres au point le plus haut de la toiture par rapport à la configuration naturelle du sol.

La variation de hauteur entre deux constructions contiguës ne pourra excéder la moitié de la valeur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 Objectif

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles devront présenter une unité de forme et de traitement au niveau de chaque unité foncière.

Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, devront assurer leur intégration au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage de la zone.

11-2 Règles générales

Il sera porté un soin particulier au traitement architectural de toutes les façades perceptibles depuis le domaine public (voie centrale de la ZAC, voie de desserte du secteur ZB, voie communale n°22, chemin rural de Petit Maine Cabaud).

11-3 Règles particulières

- Les toitures des constructions seront de type charpenté avec deux ou quatre pentes d'une inclinaison de 20 % pour 70 % de la surface couverte. Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes des toitures devront être identiques.

- Les toitures mono pentes sont interdites, à l'exception des sheds avec un minimum de trois couvertures associées.

- Les toitures-terrasses ponctuelles sont tolérées pour créer un effet architectural, une articulation ou pour diminuer les retours de toiture d'une longueur insuffisante, à condition que leur importance

ne soit pas supérieure à 30 % de l'ensemble des toitures du programme faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

11-4 Projet architectural

Le projet architectural définira avec précision :

* les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, voirie, rattachés aux éléments voisins,

* les conditions d'insertion du projet dans l'environnement, l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement des accès et des abords,

- le plan masse des constructions à édifier ou à modifier côté dans les trois dimensions, faisant apparaître les éléments constitutifs des abords, notamment les bâtiments existants, les plantations maintenus, supprimées et créées, les accès et aires de stationnement prévus,

- le plan des façades indiquant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux.

11-5 Aspect architectural et clôtures

- Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leur façade, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

- Tout élément en saillie (cheminée, enseignes, grilles, superstructures techniques) devront être décrits dans la demande de permis de construire.

- Pour les bâtiments revêtus de bardages, son sens (vertical, horizontal, incliné,...), son relief ou le rythme des joints sont laissés libres. Des façades entièrement en verre sont aussi autorisées, sans prescription tant pour la couleur du vitrage que de la menuiserie. De même les éléments de structure, de nature différente du bardage, pourront être laissés visibles.

- Toutes les toitures, quelle que soit la technique employée, seront masquées par des acrotères. Toutefois, pour les constructions ne dépassant pas 5 m de hauteur à l'égout du toit, si le traitement architectural le nécessite, une toiture traditionnelle avec tuiles apparentes sera acceptée.

- Les bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal, tels que : bureaux, logement du gardien, locaux techniques, seront traités avec la même facture architecturale que le bâtiment principal.

- Les zones de stockage seront obligatoirement masquées par des haies vives, d'espèces persistantes, sur une hauteur minimale de 2.00 m.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Autrement elles seront traitées en grilles ou grillages de teinte verte sans mur bahut. Leur traitement visera à rechercher une transparence maximale de cette limite. Les clôtures pleines de bois ou de béton sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. Le portail sera ajouré pour poursuivre l'effet de transparence de la clôture.

- L'implantation des clôtures sera réalisée en limite de propriété. En ce qui concerne la clôture sur voie publique, elle pourra être implantée en recul de la limite de propriété. Tout particulièrement pour les Installations Classées, elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

11-6 Enseignes et publicité

- L'installation de panneaux publicitaires est interdite.
- Ne sont autorisées que les enseignes de l'entreprise. Ces dernières devront être intégrées impérativement au bâtiment et ne pourront dépasser ni la hauteur ni la largeur de la façade concernée.
- Les lettres et textes directement peints sur les façades sont interdits.
- Les enseignes pourront être lumineuses, à condition de présenter un éclairage continu.
- Les enseignes pourront aussi être intégrées à la maçonnerie au niveau du portail d'entrée, sans dépasser 2 m².

Conformément à la loi du 29 Décembre 1979, les incidences visuelles liées à la publicité seront prises en compte.

11-7 Tenue des parcelles

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations, de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

12-1 Règles générales

- Des aires de stationnement suffisantes, en adéquation avec l'activité de l'entreprise, seront organisées sur l'unité foncière.
 - Le stationnement sur les emprises publiques, sauf emplacement aménagé à cet effet, ainsi que la sortie directe de place de stationnement sur l'emprise publique sont interdits.
 - Tout stationnement est interdit à moins de 3 m de la limite de la ZAC, longeant la voie communale n°22.
- Les manœuvres et opérations de chargement ou déchargement sont tolérées sur la voie publique de desserte du secteur, en dehors des emprises réservées aux accès aux parcelles.

12-2 Dimensions

Une place de stationnement (VL ou VU) aura au minimum les dimensions suivantes : 2,50 X 5,00 mètres, avec un couloir de manœuvre et de circulation de 5,00 m de large.

12-3 Ratios

Les seuils minimum imposés pour le stationnement automobile sont :

- a) construction à usage artisanal : une place pour 50 m² de SHON,

b) construction à usage bureaux, de commerces et de services : une place pour 35 m² de SHON.

Le seuil minimum imposé pour le stationnement « 2 roues »:

Chaque opération ménagera 1 place « 2 roues », par tranche de 50 m² de surface affectée à l'activité (sont exclues les surfaces de réserve et dépôt).

12-4 Modalités d'application

Les places de stationnement, mises en œuvre dans des conditions normales de fonctionnement, doivent être aménagées sur la parcelle pour répondre aux besoins engendrés par la construction et exclusivement à ceux-ci.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le document graphique Plan d'Aménagement de Zone indique les zones sur lesquelles un aménagement paysager est imposé.

Un aménagement paysager, à la charge de l'acquéreur, est exigé sur une bande de 5 m de large par rapport la limite d'emprise Sud de la ZAC (côté VC n°22). Ces traitements paysagers spécifiques consisteront en des plantations arbustives, composées de plusieurs essences de préférence locales mélangées, en respectant une densité minimale de deux plants par ml. Elles comprendront au moins un arbre de grand développement tous les 4 ml.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, sont obligatoirement aménagées en espaces verts et plantés. Ces surfaces doivent représenter au minimum 15 % de l'unité foncière.

Dans les espaces réservés à la végétation, on plantera des essences adaptées au contexte.

Pour la constitution de haies, on veillera à assurer un mélange d'essences caduques (aubépine, églantier, prunellier, fusain, cornouiller) et persistantes (genêts, bruyère à balais, arbousiers).

Le plan de masse et la notice du volet paysager du Permis de Construire mentionneront clairement la mise en œuvre des mesures paysagères.

ARTICLE ZB 14 - OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ZB 15 - DÉPASSEMENT DE LA DENSITÉ

Sans objet.

