DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

Commune de AIZENAY

Lotissement à usage d'activités
"L'Orgerière"

(RD 6 – route de Saint Gilles Croix de Vie)

PA10 - REGLEMENT

A AIZENAY, le 20/12/2012
Le lotisseur,

SIPO Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER
Z.I. Les Plesses - 6, rue Le Corbusier
851800 LE CHÂTEAU D'OLONNE
B.P. 11850 - 85118 Les Sables d'Olonne Cedex
Tél. 02 51 21 49 53 - Fax 02 51 22 07 98
420 273 177 RCS La Roche sur Yon - APE 4299 Z

MAÎTRE D'OUVRAGE

SIPO
ZI Les Plesses
Rue Le Corbusier
85110 - LES SABLES D'OLONNE

CONCEPTION

Cabinet Christophe SUSSET
Géomètres Experts Associés
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE S/ YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.05.43
E-mail : accueil@cabinet-susset.fr
Site internet : http://www.susset.fr

DOSSIER	L08.353 /81511
DATE	Décembre 2012

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du
31 MAI 2013
Bernard PERRIN
Maire d'AIZENAY

1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement à usage d'activités tertiaires, artisanales, de services et commerciales de l'Orgerière situé en bordure de RD6 – Route de Saint Gilles Croix de Vie, sur la commune de AIZENAY, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du permis d'aménager.

Il a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées sur ce lotissement et est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles AUe1 à AUe14 du règlement de ce Plan Local d'Urbanisme dont un extrait est joint en annexe, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

1.01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits notamment :

- Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités autorisées à l'article 1.02 ;
- Les dépôts et stockages dans les bandes de recul figurant au plan de composition ;
- Les activités de stockage et de récupération de carcasses de véhicules hors d'usage.

Les acquéreurs devront en outre, se conformer à la loi n° 79.1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes, ainsi qu'aux décrets et arrêtés d'application qui s'y rapportent.

1.02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le respect de l'article AUe2 du PLU, seront autorisés :

- les constructions de locaux liés à une activité de service, tertiaire ou commerciale (ateliers, magasins d'exposition, hôtellerie, prestataires de services, cabinets d'expertise, assurances, ...) ;
- Les activités liées aux nouvelles technologies et énergies renouvelables ;
- Les bureaux et sièges sociaux ;
- Les constructions d'accompagnement, à condition qu'elles participent au bon fonctionnement des entreprises et qu'elles favorisent le cadre de vie de celles-ci (hôtels, garderies, restaurants, ...) ;
- Les installations de loisirs et de sports et les équipements collectifs, à condition qu'ils favorisent également le cadre de vie des entreprises ;
- Les équipements et superstructures nécessaires à la viabilisation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussement de sols, à condition qu'ils affirment le caractère paysager de l'ensemble du lotissement d'activités.

1.03 - ACCES ET VOIRIE

Les accès véhicules privatifs sont interdits aux endroits mentionnés au plan de composition ainsi qu'à partir de la D948 (contournement d'Aizenay)

Les parcelles devront être reliées à la voie intérieure créée dans des conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pentes, débouché, ...) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement de l'accès au lot sera réalisé par l'acquéreur (fondation, busage et revêtement de surface). Cet accès devra être conçu avec des rayons de courbure suffisants pour permettre une bonne évolution des véhicules et une parfaite préservation de la noue paysagère et des espaces engazonnés.

Cet accès devra apparaître au plan de masse de la demande de permis de construire.

1.04 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, aux frais de l'acquéreur, par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement dans les conditions suivantes :

- *Eaux usées*

Les eaux résiduaires ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans l'autorisation du service gestionnaire.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les noues, fossés, et égouts pluviaux est formellement interdite.

Aucun produit toxique ne pourra être rejeté dans le réseau EU posé.

Toutes les dépenses relatives aux équipements prescrits pour un pré-traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les branchements de la parcelle au réseau collectif seront réalisés par le lotisseur.

Suivant les caractéristiques du réseau EU et l'implantation des bâtiments projetés, l'acquéreur aura aux choix, suivant les lots :

- Soit un raccordement gravitaire en respectant les cotes de seuils portées au plan assainissement ;
- Soit la pose d'une pompe de refoulement individuelle pour une meilleure adaptation au sol (dispositif à la charge de l'acquéreur)

- *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront collectées soit par des fossés réalisés ou non en servitude sur les fonds de lots, soit par des collecteurs placés en bordure de voie. Chaque acquéreur s'y raccordera par l'intermédiaire de canalisations EP d'un diamètre suffisant après avoir réalisé, le cas échéant, sur son propre terrain, un dispositif technique approprié en vue d'assurer la protection du milieu récepteur, et ce, conformément à la règlementation en vigueur.

En tant que de besoin, des dispositifs appropriés (débourbeurs, séparateurs d'hydrocarbures) pourront être imposés aux acquéreurs par les services compétents (DDASS, DDAF,...) afin de respecter les normes en vigueur concernant la qualité des rejets (décret n° 93.742 du 29 Mars 1993 relatif à l'article 10 de la loi sur l'eau).

Desserte en électricité, téléphone et autres réseaux

L'acquéreur aura à sa charge, dans le cas où ceux-ci n'ont pas été réalisés dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, les frais de branchements, de ses installations sur les réseaux publics de distribution MT ou BT, notamment la fourniture et la pose de boîtes de dérivation, de câbles de branchement et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien de poste de livraison pour son propre compte. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du service gestionnaire et aura à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées, accotements ou autres.

Dans tous les cas, les branchements et les réseaux seront réalisés en souterrain.

Protection incendie

Les services de sécurité de la protection civile pourront exiger des acquéreurs des équipements supplémentaires à ceux existants ou prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone, en fonction de la nature de leurs activités. Les équipements demandés seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

Desserte en gaz

Suivant l'étude technique et financière qui lui sera proposée, le lotisseur se réserve la possibilité de raccorder ou non cette opération au réseau GAZ.

Dans le cas de réalisation, l'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordement de ses constructions sur ce réseau. Il ne pourra toutefois se raccorder à celui-ci sans l'accord préalable du service gestionnaire et aura à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées et trottoirs.

1.05 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les îlots A et B indiqués au plan de composition sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 1.02 du présent règlement, étant précisé que ces îlots pourront être subdivisés en :

- 12 lots maximum pour l'îlot A
- 10 lots maximum pour l'îlot B

non compris les réserves nécessaires à la réalisation éventuelle de voies et accès complémentaires assurant leur desserte et les lots destinés à la réalisation d'équipements collectifs de superstructure (poste EDF ou autre ...).

- Le lot V1 constitue l'emprise de la voie intérieure ;
- Le lot V2 constitue une réserve de voirie destinée à une extension future ;
- Le lot EV1 est destiné à l'aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales. Il pourra recevoir suivant les besoins des équipements collectifs de superstructure.

1.06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi figurant au plan de composition ainsi que les dispositions portées à l'article AUe6 du PLU.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées (postes de transformation EDF ou autres) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

1.07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il sera fait application de l'article AUe7 du PLU.

1.08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale de 4,00 m sera imposée entre deux constructions édifiées sur la même parcelle.

1.09 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne pourra excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

1.10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est limitée à :

- R+2 (rez-de-chaussée + 2 étages) avec un maximum de 9,00 m à l'égout pour les constructions édifiées sur l'îlot A ;
- R+3 (rez-de-chaussée + 3 étages) avec un maximum de 12,00 m à l'égout pour les constructions édifiées sur l'îlot B.

1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les projets devront respecter les prescriptions de l'article AUe11 du PLU et celles relatives à l'isolation acoustique liée à la RD 948 conformément au diagnostic établi.

Tenue des parcelles

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations liées aux fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les bâtiments ainsi que les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts et stockage éventuels de matériaux extérieurs seront limités au strict minimum. Ils seront notamment interdits dans les zones de recul fixées au plan de composition.

Une démarche de développement durable liée à la gestion de l'eau, aux économies d'énergies et à la maitrise des déchets devra être recherchée.

Matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront pas rester apparents. Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que pour des raisons exceptionnelles liées à la sécurité.

Dans ce cas, elles seront réalisées dans un souci de cohérence, d'homogénéité et d'intégration à l'environnement paysager.

Elles seront constituées de panneaux de grillage métallique indéformable, indémaillable et d'une très grande rigidité, de couleur vert foncé, présentant une excellente transparence.

Les clôtures pourront être doublées de haies vives, à caractère champêtre.

Ces haies seront de composition caduque ou mixte et constituées de mélange d'essences bocagères. Les haies de thuya et de laurier palme sont à proscrire.

Les murs et murets seront interdits. Des éléments d'accompagnement seront toutefois autorisés : muret techniques permettant d'intégrer les coffrets de branchements, support de boîtes aux lettres, etc...

Topographie / talutage

L'adaptation au sol des bâtiments doit être traitée avec soin. Les principes retenus devront figurer clairement au dossier de permis de construire, sous forme de profils montrant l'implantation des constructions et les aménagements extérieurs.

Les cotes d'implantation des constructions, les terrasses, les rampes, les clôtures... seront précisées avec leur raccordement au sol naturel et à la voie desservant la parcelle.

Les talus résultant des plates-formes des bâtiments et des surfaces de stationnement devront être soigneusement profilés et végétalisés. Les pentes supérieures à 2 pour 1 seront plantées.

En limite de propriété, le pied de talus devra être distant de 2,00 m par rapport au pied de clôture.

1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors de la voirie. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager de l'ensemble du lotissement. Les critères minima susceptibles d'assurer la satisfaction des besoins pour les occupations du sol définies ci-après sont :

Commerces

Le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

‣ jusqu'à 150 m²	1 place par fraction de	50 m²
‣ plus de 150 à 500 m²	5 places par fraction de	100 m²
‣ plus de 500 à 1000 m²	10 places par fraction de	100 m²
‣ plus de 1000 à 2000 m²	20 places par fraction de	100 m²
‣ plus de 2500 à 5000 m²	17 places par fraction de	100 m²
‣ au-delà de 5000 m²	12 places par fraction de	100 m²

B ureaux

Une place par fraction de 30 m² de surface de plancher.

Etablissements divers

‣ Hôtel	: une place de stationnement par chambre
‣ Restaurant	: 2 places de stationnement par 10 m² de salle de restauration

Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement sans cumuler les 2 normes.

Autres affectations

La liste n'est pas limitative. La règle applicable à toute construction ou installation non prévue ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Les surfaces de stationnement créées ne pourront excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

1.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres feront l'objet d'une attention particulière. Ils conditionnent, au même titre que l'architecture, la qualité de vie et l'image de marque des zones d'activités.

Un traitement paysager de qualité sera demandé en façade de RD.

Une cohérence globale de l'aménagement paysager de la zone sera donc recherchée.

Protection des arbres existants

Les arbres existants situés hors emprise des bâtiments projetés seront dans la mesure du possible conservés. Dans le cas de suppression, leur remplacement en nombre et en valeur sera demandé.

Espaces non construits

Tous les espaces libres de construction doivent être plantés et traités. Chaque projet doit réserver des espaces de pleine terre important (15 % minimum de l'unité foncière) qui feront l'objet d'aménagements paysagers à base de surfaces végétales entretenues, de massifs arbustifs et de plantations d'arbres de haute tige d'essences régionales.

Les espaces non construits utilisés comme zone de stockage à l'air libre, devront être traités de façon à s'intégrer dans l'aménagement paysager de l'ensemble.

Les zones non constructibles portées au plan de composition devront être obligatoirement végétalisées.

Aires de stationnement

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager d'ensemble de la zone ; la plantation d'arbres de haute tige permettant, en outre, la création de surfaces ombragées pour le stationnement de véhicules.

Les aires de stationnement seront positionnées de préférence en façade de voie interne et seront plantées d'arbres de haute tige d'essences régionales à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il est fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de 19266 m² répartie comme suit :

- Îlot A : 11284 m², soit un COS applicable de 0,70
- Îlot B : 7982 m², soit un COS applicable de 1

2 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

2.1 - SERVITUDES

- Les acquéreurs devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés à créer, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés. Il en sera de même pour la construction éventuelle de postes publics de transformation EDF.

  Ils ne pourront empêcher les agents des concessionnaires des différents réseaux ou ceux des entreprises accréditées par eux, de pénétrer sur les parcelles pour la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation de ces différents réseaux et branchements.

  Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur, après accord du maître d'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

- Les acquéreurs sont informés de la présence en servitude sur leur terrain d'une canalisation eau potable acier ϕ 400 mm abandonnée.

  Ils auront à leur charge l'enlèvement de cette canalisation dans le cas où celle-ci gênerait la construction de leur bâtiment.

- Les acquéreurs devront supporter les plantations éventuelles réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

- Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur les terrains ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction.

- Les acquéreurs sont informés de la présence initiale sur cette zone de bâtiments et plates-formes béton et qu'en conséquence, ils devront prendre toutes précautions quant à la réalisation de constructions sur ces emprises. Le surcoût éventuel de fondations sur ces emplacements sera à la charge des acquéreurs.

2.02 - TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux règlements des taxes en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

2.03 – Syndicat des acquéreurs

La voie, les réseaux et les espaces communs du lotissement sont destinés à être incorporés au domaine public communal.

Le lotisseur s'engageant, conformément aux articles R442.7 et R442.8 du code de l'urbanisme, à transférer la totalité de ces équipements communs, une fois les travaux achevés dans le domaine public communal, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale des acquéreurs.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par la Commune de AIZENAY.

2.04 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot. Mention de cette remise figurera à l'acte de vente.

2.05 - DISPOSITION AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'Urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement, cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

2.06 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie d'AIZENAY, tant pour les bâtiments principaux et les constructions annexes que pour les clôtures à édifier.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUe

Caractère de la zone

La zone AUe est réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de bureaux. Peu ou pas équipée, son aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Le secteur AUe comporte par ailleurs six sous-secteurs :
- **le secteur AUea**, "route de Challans"
- **le secteur AUeb**, "route de Saint-Gilles"
- **le secteur AUec**, "La Gombretière"
- **le secteur AUed**, "Le Pas du Loup"
- **le secteur AUee**, "Les Blussières"
- **le secteur AUes**, "La Grande Nouette", secteur dédié aux activités de stockage de produits issus de l'agriculture ou nécessaire à l'activité agricole.

Des prescriptions spécifiques à chacun de ces secteurs sont établies dans le présent règlement.

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

a) Les constructions à usage d'habitation.

b) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

c) L'ouverture de carrière et de gravière, les étangs et plans d'eau.

d) Les terrains de camping caravaning et le stationnement des caravanes.

e) L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

f) Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AUe 2 - Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières -

Les opérations projetées doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.

Sont admis, **sauf dans le secteur AUes** :

a) Les opérations d'ensemble, à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que les charges d'équipements et de réseaux soient prises en charge par l'aménageur, **sauf dans le secteur AUec** où ne sont admises que les constructions à caractère commercial et artisanal.
Ces constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement.

b) Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement,...).

Sont admis dans le secteur AUes

a) Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités de stockage de produits issus de l'agriculture ou nécessaire à l'activité agricole.

b) Les équipements publics, les constructions et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès collectifs sur RD seront limités au strict minimum. Les accès privatifs sur RD seront interdits hors agglomération.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des poids lourds.

ARTICLE AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement -

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, dans la mesure toutefois où ce raccordement est compatible avec les capacités de la station d'épuration existante (nature des effluents, des volumes de ces effluents, ...).

Dans ce cas, les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs permettant l'évacuation directe vers un exutoire.

3 - Électricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif -

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -

6.1 En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées.

6.2 Hors agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées
- 25 mètres de l'axe des RD
- 35 mètres de l'axe des RD à grande circulation.

6.3 En dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 mètres de l'axe des RD 6, 948 et 978
- 100 mètres de l'axe de la déviation de la RD 948.

Par ailleurs, les retraits de 75 mètres et 100 mètres par rapport a à la RD 948 et à la déviation de la RD 948 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le secteur AUea, "route de Challans", le retrait minimal des constructions et installations, à l'exception des équipements d'infrastructure (voirie, bassin d'orage, réseau enterré, ... et des aménagements paysagers) à l'égard de la RD 948 et de la liaison RD 948 / RD 978, devra être conforme au tracé d'implantation figurant sur le plan d'aménagement de l'étude réalisée spécifiquement et annexée au dossier de P.L.U..

En façade des voies internes, le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 5,00 mètres. par rapport à l'alignement. Cet espace devra être intégralement végétalisé.

Dans le secteur AUeb (" l'Orgerière "):

- le retrait minimal des constructions et installations à l'égard des RD 6 et 948 est fixé à 35 mètres.

En façade des voies internes, le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 5,00 mètres par rapport à l'alignement. Cet espace devra être traité en espace vert engazonné ou planté.

Dans le secteur AUed ("le Pas du Loup"), le retrait des constructions et installations est ramené, compte-tenu de l'étude réalisée, à :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques, autres que la RD 948,
- 50 mètres minimum de l'axe de la déviation de la RD 948.

Dans le secteur AUee ("les Blussières"), le retrait des constructions et installations est ramené, compte-tenu de l'étude réalisée, à :

- 50 mètres de l'axe de la RD 948,
- 15 mètres de l'axe de la RD 108.

Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associées (postes de transformation EDF par exemple) peuvent être implantés différemment sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres au moins des limites séparatives, ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, ...).

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Dans les secteurs AUea et AUeb, des zones non aedificandi sont créées conformément aux études réalisées, jointes en annexes.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE AUe 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet.

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions -

Dans le secteur AUes

La hauteur par rapport au niveau du sol naturel est limitée à 20 mètres.

Dans le secteur AUeb (" l'Orgerière ")

La hauteur des constructions est limitée à :

- R + 2 (Rez-de-chaussée + 2 étages) avec au maximum 11 mètres à l'égout, pour les constructions situées entre la voie principale d'accès au site et la RD 948 (voir schéma d'orientations, étude loi Barnier 2012),
- R + 3 (Rez-de-chaussée + 3 étages) avec au maximum 15 mètres à l'égout, pour les constructions situées au sud de la voie principale d'accès au site (voir schéma d'orientations, étude loi Barnier 2012),

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R 123-11 -

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Depuis le 1er juillet 2009, le service urbanisme de la commune d'Aizenay utilise un nuancier approuvé par délibération du Conseil municipal.
Les dépôts liés aux activités industrielles ou commerciales devront être masqués.

Prescriptions particulières aux secteurs AUea et AUeb :

Tous les permis de construire seront présentés avec une note définissant les matériaux et couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Les constructions

- L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés
- Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et devront s'intégrer dans le paysage
- Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes voies de circulation – internes comme externes à la zone – ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés
- Les façades de bâtiment vues depuis les RD 6, 948 et 978 et les voies principales intérieures de la zone d'activités devront être traitées comme les façades principales. En effet, ces bâtiments, partie intégrante du paysage, sont les garants de l'image qualitative que constitue la vitrine de la zone d'activités
- Dans le secteur AUeb (" l'Orgerière ") : L'aménageur devra réaliser, en amont de toute opération, un diagnostic avec mesures de bruit par rapport à la RD 948, afin d'établir des préconisations en termes de mesures antibruit adaptées au site.
- Dans le secteur AUeb (" l'Orgerière ") : En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 30/12/1992, les constructeurs sont informés que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit en raison de sa situation en bordure de la RD948 classée en catégorie 3. Toutes dispositions devront être prises, en cas de construction nouvelle, pour respecter les prescriptions d'isolation acoustique particulières fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades
- Les bâtiments publics devront participer à la composition urbaine générale, aussi leur architecture devra être conçue pour en faire les bâtiments repères de la zone d'activités.

Les matériaux

- Les matériaux de remplissage (parpaing, brique, ...) seront obligatoirement enduits
- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les clôtures

- La mise en place de clôtures ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité
- Dans cette éventualité, les clôtures seront constituées par un grillage rigide, à maille rectangulaire
- Les poteaux qui la maintiennent seront métalliques de petite section et de couleur identique au grillage
- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives
- Les murs et murets sont interdits.

Les éclairages et enseignes

- En aucun cas, les éclairages, publicités et enseignes lumineuses privées ne pourront être localisés sur les espaces publics
- Les enseignes lumineuses seront fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments.
- Les enseignes clignotantes sont interdites ainsi que les enseignes en toiture
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite
- Lors du dépôt de permis de construire, le principe de signalisation sera joint au dossier
- Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture.

Prescriptions particulières aux secteurs AUed et AUee :

Dans les secteurs AUed et AUee, des prescriptions complémentaires sont établies en raison de l'impact visuel résultant du positionnement particulier des zones d'activités concernées.

Tenue des parcelles

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du lotissement d'activités ne soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations, ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les matériaux

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les bétons pourront rester bruts de décoffrage, si le coffrage fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau correspond à cet emploi.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées par un grillage rigide rectangulaire de couleur grise ou verte.

Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques de petite section et de couleur identique au grillage.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives.

Exceptionnellement, si un projet présente un intérêt de composition évident, la couleur ou la nature des clôtures pourra être modifiée pour assurer la cohérence avec l'aspect de la construction.

Présentation des projets

Tous les projets seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Prescriptions particulières au secteur AUes :

Les bâtiments et annexes devront s'intégrer dans le paysage.

Les matériaux utilisés seront de couleur sombre et les enseignes se limiteront à la façade principale.

ARTICLE AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -

Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2 (y compris les accès)
- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite
- Le stationnement est interdit dans la bande de recul de 5,00 mètres par rapport aux voies de desserte intérieure (bande végétalisée).

Dans les secteurs AUea et AUeb

Règles de stationnement

- Constructions à usage de logement de fonction : un garage ou une place de stationnement par logement
- Constructions à usage de bureaux : un stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette
- Autres constructions : il doit être aménagé sur la propriété les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules du personnel, des véhicules de livraison, de transport et de services, des véhicules des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Dans le secteur AUed, le stationnement ne sera pas autorisé entre la voie de desserte et la déviation de la RD 948.

Dans le secteur AUee, le stationnement ne sera pas autorisé à moins de 15 mètres de l'axe de la RD 108.

ARTICLE AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation -

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 123-1 (7ème alinéa) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable, dans le cas de la création d'accès, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R 123-10 -

Non réglementé.