

COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR DE SAINTONGE CHARENTE-ARNOULT

ZONE D'ACTIVITES DE « CHAMP BOUCHET »

BEURLAY

REGLEMENT

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR DE SAINTONGE CHARENTE-ARNOULT**

**ZONE D'ACTIVITES DE « CHAMP BOUCHET »
BEURLAY**

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la ZA « CHAMP BOUCHET », propriété de la communauté de communes « Cœur de Saintonge Charente-Arnoult », tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Ce terrain, cadastré section ZL n° 76 à 82, représente une superficie totale de 62 446 m² pour une surface commercialisée de 51 226 m². Il est classé en zone NAX du plan d'occupation des sols de la commune de BEURLAY.

Le règlement de la zone NAX du plan local d'urbanisme s'applique à la présente ZA pour l'ensemble des îlots, soit dans son intégralité, soit par des articles complétés par des prescriptions particulières définies ci-après.

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement définit les règles de droit public régissant l'utilisation et l'occupation du terrain. Ces règles s'imposent tant aux particuliers qu'aux personnes morales de Droit Privé ou de Droit Public, sans préjudice des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Le plan de composition réglementaire annexé au présent règlement traduit graphiquement et complète ces prescriptions.

Il doit être mentionné, expressément, dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque sur une parcelle de la ZA, et notamment dans les actes de mutation et de location. Sa copie intégrale, comprenant les plans annexés, doit obligatoirement être remise à tous les bénéficiaires de ces actes.

AFFECTATION ET DIVISION DU TERRAIN

Le terrain est divisé en 4 îlots privatifs qui seront subdivisés, à la demande, en lots dont la surface ne pourra être inférieure à 1 000m².

La superficie totale du lotissement est de 62 446 m², décomposée de la façon suivante :

– superficie des îlots	51 226 m ²
– superficie de la voirie + transfo	6 120 m ²
– superficie des espaces verts	5 100 m ²
	—————
Superficie total de la ZA	62 446 m ²

L'opération sera réalisée en deux tranches :

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés annexés à l'arrêté de lotir cesseront de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la date dudit arrêté, sauf si une majorité qualifiée de co-lotis, calculée conformément aux dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'urbanisme en demande le maintien.

Dans ce cas, elles cesseront éventuellement de s'appliquer uniquement après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - Occupations ou utilisations du sol admises

Les lots sont destinés à recevoir individuellement des constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale pouvant abriter des installations classées.

ARTICLE 2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations ou utilisations du sol non admises à l'article 1.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Accès et voirie

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan réglementaire et au programme des travaux.

Tous les lots auront un accès direct exclusivement sur la voie interne de la ZA.

L'ensemble de la voirie à créer est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée dans ces documents.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation sera raccordée à un dispositif d'assainissement collectif.

3 - Eaux pluviales

3.1. - Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux.

3.2. - Les eaux pluviales des lots seront conservées sur la parcelle dans des puisards individuels réalisés par et aux frais de l'acquéreur.

3.3. - Dans tous les cas, « les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » (article 641 du Code Civil).

3.4. - Les eaux pluviales de la chaussée seront évacuées par l'intermédiaire du dispositif prévu à cet effet.

4 - Autres réseaux

4.1. - Dans la ZA, les réseaux électriques, téléphoniques et d'éclairage seront posés en souterrain.

4.2. - Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux constructions sera également souterrain.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Dans la ZA, la superficie des parcelles ne devra pas être inférieure à 1 000 m².

SUPERFICIE DES ILOTS

ILOT 1	à déterminer m ²
ILOT 2	à déterminer m ²
ILOT 3	à déterminer m ²
ILOT 4	à déterminer m ²

Superficie totale des lots : **51 226 m²**

La superficie de chaque îlot est approximative ; elle sera précisée après bornage des îlots par le géomètre expert.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5.00m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux) et ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3,00 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet;

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres calculée à l'acrotère ; il n'est pas fixé de limite pour les ouvrages techniques indispensables à une activité.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

1 - L'aspect esthétique des constructions, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages environnants.

Les constructions annexes seront traitées suivant les principes énoncés précédemment.

Les zones de stockage extérieures seront obligatoirement masquées par des haies vives constituées d'espèces persistantes sur une hauteur minimale de 2 m

2 - Les enduits et revêtements de façades devront être de teintes naturelles et claires.

3 - Les clôtures

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement paysager et être compatibles avec la tenue générale du site.

Elles seront constituées de la manière suivante :

- en alignement de la voie interne, soit par des murets n'excédant pas 1,30 m de hauteur surmontés ou non d'un grillage. La hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m. Soit d'un grillage simple torsion de couleur vert foncé monté sur cornière métallique de même couleur et doublé d'une haie vive et dont la hauteur totale n'excède pas 2 m.
- en limite séparative, par des grillages d'une hauteur maximum de 2,00 m, doublés, d'une haie vive
- le revêtement des murs ou murets devra présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions du même lot.

ARTICLE 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré sur les parcelles.

- construction à usage commercial : 1 place pour 20m² de surface de vente
- autres constructions : 1 place par 40 m² de SHON.

2 - A l'intérieur du la ZA l'aménageur construit un stationnement arborés le long de la chaussée unidirectionnelle

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations

1 - Obligation de planter sur les parcelles

1.1. - Les espaces non bâtis devront être convenablement entretenus.

1.2. - Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordures de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts plantés.

1.3. - La superficie d'espaces verts représente 11 % de la superficie de l'opération.

2 - Nature des végétaux plantés

Les arbres tiges seront d'essence locale.

Les haies seront réalisées avec au moins 5 essences différentes.

SECTION III

POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Fait à Saint Porchaire, le