

## **PA 10. REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

Tous les textes réglementaires existants et en vigueur (ICPE, RSD) devront être strictement appliqués et respectés.

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1° - OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur de la zone ci-après identifiée, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

**Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.** Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale comprend des prescriptions et dispositions complémentaires particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sur lesquelles le Maire devra, au nom de la Municipalité et des Commissions administratives locales compétentes, donner un avis motivé, seront instruites par la Direction Départementale de l'Equipement et décidées par l'autorité habilitée.

### **ARTICLE 2° - PROPRIETE**

Le terrain sur lequel est réalisé la future zone d'activités, appartient à :

**La Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise**  
**25 rue de la Gare**  
**85420 OULMES**

### **ARTICLE 3° - SITUATION DU LOTISSEMENT**

La zone d'activités est située sur le territoire de la commune de Vix (Vendée) au lieu dit "Les Cassinelles".

Le terrain sur lequel est réalisé le lotissement figure au cadastre à la section ZI, parcelles

n° 238, 71b, 89, 90a et b, 91, 92, 94, 263,264, 265 pour partie (pp), 266 pp, et 267 pp et l'ancienne RD 938 ter en cours de déclassement pour une contenance totale de 55 865 m<sup>2</sup> et une surface lotie de 38 948 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 4° - DESTINATION DU LOTISSEMENT - DESCRIPTION**

### **Rappel Zone Ux :**

Zone urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, industrielles, ou de services, intégrant une réflexion paysagère amont.

Le présent lotissement comprend 3 îlots. Au total, le lotissement pourra être divisé en 13 lots numérotés de 1 à 13.

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots et l'attribution par le Service du Cadastre de la numérotation parcellaire.

<b>ESPACE PRIVATIF</b>	<b>N° lot</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>SCHON maxi en m<sup>2</sup></b>
<b>Ilot 1</b>	Lot 1	2183	1746
	Lot 2	2236	1789
	Lot 3	3680	2944
	Lot 4	2920	2336
<b>Ilot 2</b>	Lot 5	3516	2813
	Lot 6	4119	3295
	Lot 7	4119	3295
	Lot 8	3895	3116
<b>Ilot 3</b>	Lot 9	2270	1816
	Lot 10	4000	3200
	Lot 11	2000	1600
	Lot 12	2000	1600
	Lot 13	2010	1608
<b>Surface lotie totale</b>		<b>38 948 m<sup>2</sup></b>	<b>31 158 m<sup>2</sup></b>
<b>Surfaces Communes (espaces collectifs)</b>		<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	
voirie principale revêtue (chaussée et accès)		4 924	
Parking et zone accueil revêtu		302	
Rénovation chaussée existante		858	
Accotements stabilisés (trottoirs)		1 133	
Accotements enherbés		1 758	
Espaces verts (accueil, Haie, bande paysagée le long RD 938) y compris les zones de rétention des Eaux Pluviales		7 942	
<b>Total Surface Espaces Collectifs</b>		<b>16 917 m<sup>2</sup></b>	
<b>Surface totale du projet</b>		<b>55 865 m<sup>2</sup></b>	

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES CASSINELLES**

### **Section 1**

#### **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **ARTICLE 1: Occupations et utilisations du sol interdites :**

- Sont interdites toute construction ou installation, non liée et non nécessaire aux activités du secteur et notamment :
  - Les dépôts de ferraille, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, de vieux véhicules hors d'usage, soumis ou non à autorisation en vertu de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
  - L'ouverture de carrières ou de gravières.
  - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
  - Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée.
  - L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
  - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

##### **ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol admises ou soumises à conditions particulières :**

- Les constructions :
  - Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal, culturel de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants et les salles de spectacles.
  - Les extensions mesurées de bâtiments existants.
  - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, dans le seul cas où la présence permanente de personnes est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à condition d'être réalisés après ou en même temps que le bâtiment d'activités. Ces constructions devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activités créé et que la Surface Hors d'œuvre nette (S.H.O.N.) de ces logements soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions et installations techniques d'intérêt général: poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
  - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

- **Les installations et travaux divers :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la Loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.
- Les ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique et de réseau de télécommunication.

## **Section 2**

### **Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 3 – Accès et voirie**

- **Accès :**
  - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
  - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - Une opération peut être refusée si son accès, à la route qui le dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.
  - Chaque lot ou groupement de lots aura un accès réalisé par l'aménageur. Il pourra être réalisé des accès supplémentaires autres que ceux prévus par l'aménageur à la charge du constructeur.
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Tout nouvel accès individuel sur la RD 938 ter, classée route à grande circulation, est interdit.
- **Voirie :**
  - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent, la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 5 m pour les voies en double sens. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
  - Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
  - Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- **Eau potable**

Tous les modes d'occupation du sol nécessitant l'eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les logements de fonctions, bureaux, industries etc..., le raccordement au réseau public, ainsi que la création de captages, ou prises d'eau autonome, destinés à alimenter des activités grosses consommatrices d'eau devront recueillir l'accord des services techniques compétents.

- **Assainissement**

### Eaux usées

- Il faut entendre par eaux usées, les effluents domestiques correspondant à la présence d'usagers sur le site.
- Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence du réseau public, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires (arrêtés techniques du 6 mai 1996, explicités par la circulaire n°97-49 du 22 mai 1997 et les textes qui les modifieront). Une étude préalable devra déterminer précisément la filière ainsi que ses caractéristiques de mise en œuvre.
- **L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou le réseau d'eaux pluviales est interdite.**
- **Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau public d'assainissement sans autorisation**, cette autorisation pouvant être subordonnée à un pré-traitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence de réseau, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle, ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

- **Les eaux de ruissellement issues des lots feront l'objet d'une récupération et d'une infiltration sur le lot par tranchée d'infiltration, puits...** Le dimensionnement de ces ouvrages sera réalisé à partir des surfaces récupérées et de la capacité d'infiltration du sol.
- Le rejet des dites eaux ne sera pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, etc...)
- **L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.**
- **Aucun écoulement de pollution ne doit être rejeté vers le milieu naturel.**
- Les eaux pouvant être contaminées seront gérées sur les parcelles au même titre que les eaux pluviales, **mais devront subir un pré-traitement adapté, réalisé sous la responsabilité et à la charge du demandeur** amenant les effluents à pouvoir être assimilés tant en qualité qu'en quantité à des eaux pluviales pouvant être évacuées classiquement par infiltration.
- Nous rappelons que **les eaux de lavage des ateliers et aires de stationnement de véhicules ou aires de stockage de produits toxiques ou polluants, ainsi que les eaux d'extinction d'un incendie doivent être considérées comme des eaux industrielles.**
- **Electricité-téléphone-télédistribution**
  - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

## **ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains**

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vanes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

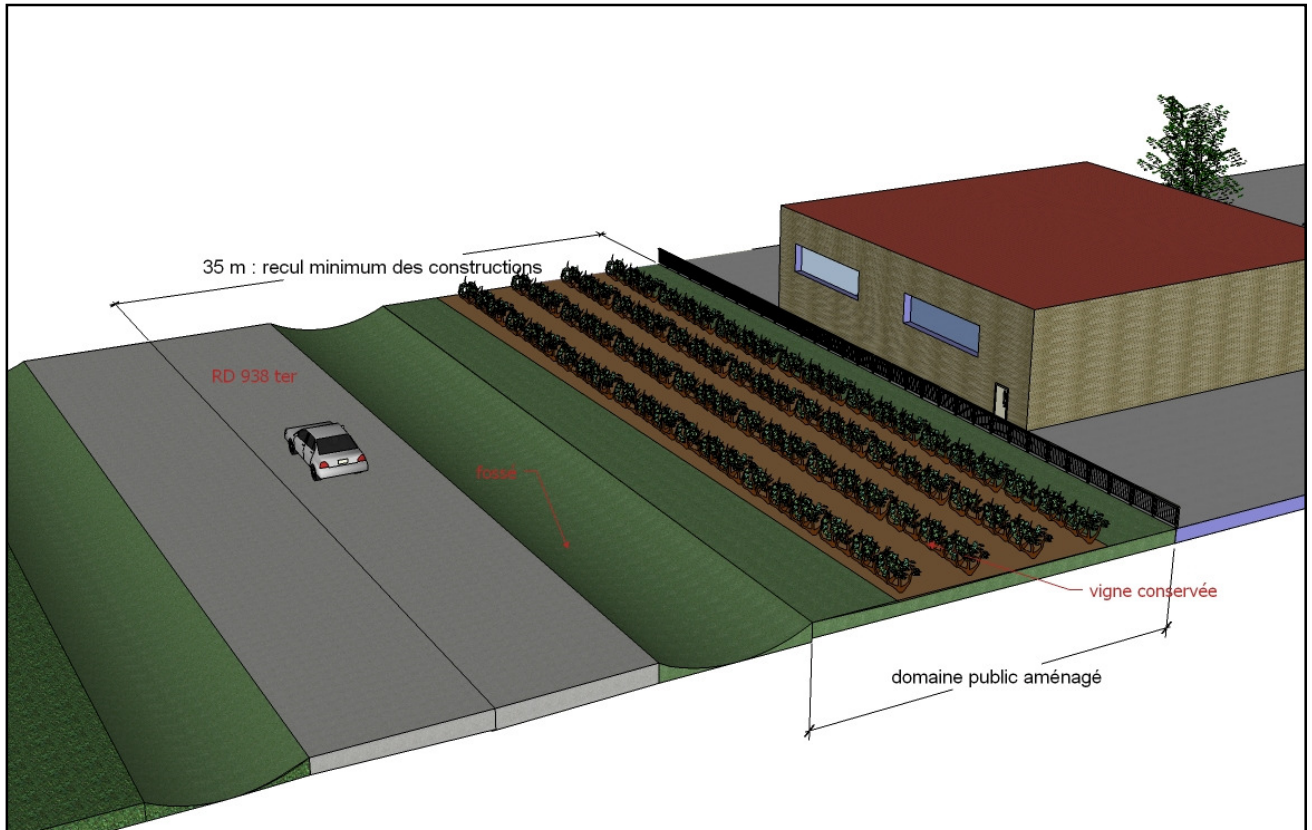
## **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions principales et installations (y compris aires de stationnement, et de logistique) doivent être implantées avec un recul minimal de :

- ✓ 35 m de l'axe de la RD 938 ter ;



- ✓ 5 m par rapport à l'alignement de voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.



Ces trois règles 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 installations des réseaux d'intérêt public (électricité, télécommunication, eau, assainissement).

Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à l'aménagement cohérent de la zone.

## **ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative (à l'exception des limites formant le périmètre de la zone), soit en retrait.
- Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite séparative au moins égale à :

- La demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- La distance de recul devra être de 10 m minimum pour certains établissements classés, en raison, par exemple, de dangers d'explosion, d'incendie, etc... Cette distance de recul minimale pourra être augmentée conformément à la réglementation en vigueur suivant le type d'activités.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les entreprises prendront des mesures :
  - Pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
  - Les bâtiments mitoyens soient d'architecture similaire par le choix des matériaux de revêtement et des couleurs.
- Ces règles 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 installations des réseaux d'intérêt public (électricité, télécommunication, ...).

Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) et à l'aménagement cohérent de la zone.

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

Aucune règle n'est imposée.

### **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de transports et aux installations des réseaux d'intérêt public (électricité, télécommunication, ...).

## **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être vives mais nuancées.
- Les matériaux bruts destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- **Clôtures :**
  - Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes, et seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire.
  - Elles devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit, doublé ou non d'une haie.
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.00 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour des raisons inhérentes à l'activité (protection particulière d'ouvrages ou d'installations).
- **Affichage :**
  - En dehors la signalétique apposée sur le bâtiment lui-même, la signalétique des entreprises est limitée à un panneau par entreprise.
  - Sont autorisées : les enseignes indiquant le nom de l'établissement ; leur forme, dimensions et dispositifs devront recueillir l'avis favorable des services compétents

## **ARTICLE 12- Stationnement**

- Le stationnement des véhicules sera aménagé de façon à ce que les opérations de chargement et déchargement des véhicules, ainsi que le stationnement prolongé, ne puissent empiéter sur les espaces publics.
- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre à la déclaration de capacité d'accueil de l'établissement et être réalisées en dehors du domaine public.

### **ARTICLE 13- Espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- La haie en mélange de 5 m de large plantée par l'aménageur, et qui sera rétrocédée avec les lots concernés, devra obligatoirement être entretenue par les usagers des lots.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.
- Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traitée en espaces communs d'agrément (espace vert, placette ... ) et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptés au climat. Les voies de circulation et zones de stationnement ne sont pas des « espaces communs ».
- Les haies mono-spécifiques sont interdites.
- Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi, les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale ... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

<h2><b>Section 3</b></h2> <h3><b>Possibilité de l'occupation du sol</b></h3>
--

### **ARTICLE 14- Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé