



Communauté de Communes des Hautes Baronnies

Représentée par
M. Jean MOULLET, Président

CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE

**Lieu-dit « Plan d'Oriol »
26560 Séderon**

R E G L E M E N T

Avril 2009

Communauté de Communes des Hautes Baronnies



**ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE
Lieu-dit « Plan d'Oriol »**

Règlement

| | |
|---|---|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| Article 1. CHAMP D'APPLICATION..... | 2 |
| Article 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS . | 2 |
| Article 3. COMPOSITION DE LA ZONE | 2 |
| Article 4. ADAPTATIONS MINEURES | 2 |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLAN D'ORIOLE | 3 |
| SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 3 |
| Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES..... | 3 |
| Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 3 |
| SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL | 4 |
| Article 3. ACCES ET VOIRIE | 4 |
| Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 4 |
| Article 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS..... | 5 |
| Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE..... | 5 |
| Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | 5 |
| Article 8. IMPLANTATION DES BATIMENTS A L'INTERIEUR D'UNE MEME PROPRIETE..... | 6 |
| Article 9. EMPRISE MAXIMALE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 6 |
| Article 10. HAUTEUR..... | 6 |
| Article 11. ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES | 7 |
| Article 12. STATIONNEMENT ET PLATEFORME..... | 8 |
| Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS | 9 |
| Article 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL..... | 9 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la zone d'activités dite «Plan d'Oriol » sur la Commune de Séderon, implantée en zone UI du PLU en cours d'élaboration ; Le terrain appartient à la communauté de Communes des Hautes Baronnies, il est cadastré en section B, parcelles n° 94, 95 et 96 (superficie 23265 m²).

Article 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Ce règlement définit l'ensemble des règles de constructibilité de la zone.

2.2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol ainsi que des réglementations de portée générale. RNU applicable, PLU en cours d'élaboration.

2.3. Se superposent en outre :

- Les réglementations techniques propres à chaque type d'utilisation du sol, en particulier:
- Réglementation de construction,
- Règlement sanitaire départemental,
- Législation des établissements soumis à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités telles que les débits de boisson.
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant en particulier le droit de préemption.

Article 3. COMPOSITION DE LA ZONE

Le territoire de la zone comprend :

- des lots constructibles à vocation artisanale, industrielle et commerciale
- des voiries et emprises publiques à aménager, comme le décrit le plan général d'aménagement ci-joint.
- un emplacement réservé en bordure de la Méouge, destiné à recevoir l'installation d'assainissement.

Article 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles. Elles feront l'objet d'une décision motivée par l'autorité compétente.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DU PLAN D'ORIOI

La zone d'activités du Plan d'Oriol, est une zone à vocation artisanale, commerciale et industrielle.

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

Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Toutes les constructions à vocation artisanales, commerciales ou industrielles.
- Les superficies d'exposition, liées aux entreprises artisanales, commerciales ou industrielle installées, dans une limite de 15% de la SHOB.
- Les activités de services liées au fonctionnement de la zone,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- L'aménagement et l'extension des activités existantes à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone,
- Les installations artisanales ou industrielles classées soumises à déclaration et celles soumises à autorisation dont le niveau de nuisance devront être compatibles avec celui des activités existantes sur le secteur, Cette autorisation sera délivrée après examen des demandes auprès de la Communauté de Communes des Hautes Baronnies.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux superficielles,
- Les ouvrages techniques et constructions nécessaires aux services publics ou au fonctionnement de la zone (abris pour déchets, transformateur EDF, ouvrages de traitement des eaux usées et pluviales pour l'assainissement,...).

Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non autorisée à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitations, autres que les logements de fonction.
- Les constructions à vocation touristiques,
- Les décharges
- Les dépôts de matériaux et de véhicule à l'air libre quand ils ne sont pas liés à l'activité professionnelle de l'artisan occupant
- Le stationnement de caravanes
- Les constructions et aménagements de caractère provisoire

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3. ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être accessible par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, de brancardage, etc....

Les voies privées ouvertes, accessibles aux engins de secours laisseront un gabarit libre de hauteur et largeur de 4 mètres minimum.

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées, dans leur partie terminale, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour à l'intérieur du lot.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

● Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public des eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et ses matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut rester subordonnée à un prétraitement. Dans le cas d'installation d'entreprise avec activité polluante, l'entreprise devra mettre en place un système d'épuration adapté respectant l'objectif de qualité de la Méouge ainsi que les procédures et obligations légales.

● Eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être collectées et raccordées aux réseaux publics prévus à cet effet en respectant les prescriptions suivantes :

- Les dispositifs de collecte et d'acheminement des eaux pluviales (collecteurs, noues de collecte, puits d'infiltration) seront dimensionnés pour permettre l'évacuation d'un débit de pointe correspondant au minimum à une pluie décennale.

- Le rejet des eaux pluviales des parcelles dans les ouvrages publics s'effectuera au niveau des branchements prévus à cet effet : noues enherbées, collecteur enterré, et comportera un regard de visite accessible pour permettre les prélèvements nécessaires au contrôle de conformité de ces rejets. Ce rejet devra obligatoirement être équipé d'une vanne d'obstruction étanche de sécurité afin d'éviter la propagation dans les ouvrages publics d'une éventuelle pollution accidentelle.

4.3. Réseaux divers :

Pour toute opération, les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone, T.V, etc...) seront réalisés en souterrain.

Article 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles définies au plan général d'aménagement pourront faire l'objet d'un ou plusieurs allotissements et au maximum d'une division en 2.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Toute construction s'implantera à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale (D542) et à une distance de 5 m par rapport aux limites de lot sur les voies intérieures de la zone d'Activités.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles ne pourront pas s'implanter en limite séparative de terrains. Elles devront être implantées en retrait de ces limites séparatives à une distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment à la dite limite séparative, au moins égale à 5 mètres ;

Lors d'un allotissement, la limite séparative entre les deux lots concernés n'existe plus.

Les dispositions énoncées quant aux marges de recul ne s'appliquent pas pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Toute construction sur le lot n° 6 et sur l'emplacement réservé à l'assainissement s'implantera à une distance minimale de 20 m par rapport à l'axe de l'écoulement de la Méouge.

Dans cette bande de 20 mètres tout dépôt de matériel ou de matériaux susceptible d'être emporté par une crue est interdit.

Article 8. IMPLANTATION DES BATIMENTS A L'INTERIEUR D'UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments à l'intérieur d'une même propriété est autorisée sous réserve de respecter simultanément les conditions suivantes :

8.1. Conditions relatives à la façade principale

Le terme de « façade principale » désigne la façade du bâti recevant l'accès principal.

La plus courte distance horizontale entre la façade principale d'un bâtiment et tout point d'un bâtiment non contigu sera au moins égale à 10 mètres.

8.2. Conditions relatives aux distances entre bâtiments

Le bâtiment principal et les autres bâtiments de la propriété seront soit contigus soit séparés d'une distance au moins égale à 5 mètres.

8.2. Conditions relatives aux zones de stockages

Les zones de stockages s'implanteront de préférence à l'arrière ou bien latéralement par rapport aux bâtiments.

Article 9. EMPRISE MAXIMALE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain sur lequel elles s'implantent.

Article 10. HAUTEUR

La hauteur maximale mesurée au faîtage des constructions et ouvrages techniques est fixée à 12m.

Ne sont pas comptés dans les hauteurs de faîtage autorisées : les éventuelles souches de cheminée, les antennes de télécommunication, les paratonnerres.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Mise en valeur du site

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions présenteront par leur conception architecturale et la qualité de leur traitement, un aspect et une cohérence avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages ; assurant une insertion optimale de l'ensemble de la zone dans son environnement naturel originel.

11.2. Qualité des matériaux des façades

Toute imitation de matériaux est interdite (faux bois, fausses pierres).

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou enduit, ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des bâtiments présenteront un maximum de trois teintes.

Matériaux autorisés :

- Bardages métalliques
- Bardage, revêtements en bois.
- Maçonnerie couverte par un mortier de chaux ou ciment
- Maçonneries de pierre ou pierre taillée.

Matériaux interdits :

- Tôle galvanisée

Les façades secondaires seront traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos, devront être intégrés dans la composition volumétrique d'ensemble. Ils ne pourront dépasser les hauteurs de faitage autorisées.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Les postes électriques, postes de garde... seront intégrés à l'ensemble des constructions et en harmonie avec elles.

Les zones de stockage abritées seront traitées en harmonie avec la construction principale. Elles présenteront donc des façades et/ou des couvertures identiques aux autres bâtiments.

11.3. Traitement des toitures

Les toitures feront partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Elles seront traitées avec soin et auront la même qualité de finition que les façades.

La ou les orientations des toitures seront parallèles ou perpendiculaires aux limites parcellaires.

Les toitures seront au minimum à deux pans avec une pente de 28 % minimum, exception faite des ouvrages techniques attenant au bâti tels que machineries d'ascenseurs, sorties d'escalier, chaufferie, conditionnement d'air ou bien encore les silos.

Les toitures terrasses seront autorisées dans la limite de 20 % de surface de la totalité de la toiture.

Les toitures seront en bacs métalliques teintés ou en tuile canal (Plaques sous-tuile teintées admises).

Les pignons seront habillés dans la continuité des façades latérales.

11.4. Les ouvertures

Les ouvertures devront être en harmonie avec la composition de la façade (Maintien du rapport plein/vide).

11.5. Clôtures & Enseignes

Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets et soubassements sont proscrits.

Lorsqu'une clôture est implantée, celle-ci respectera les prescriptions suivantes :

- Les clôtures seront implantées en limite de la parcelle,
- Lorsqu'une clôture est implantée en limite de la voirie publique ou bien en limite séparative, l'intégralité de la dite limite sera clôturée.
- La teinte des clôtures (panneaux rigide ou non et poteaux) correspondra au RAL 6005 (Vert mousse).
- La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 3m. Cette hauteur sera comptée par rapport au niveau du terrain naturel.

Les portails permettant l'accès de véhicules, seront de forme simple, en harmonie avec la nature de la clôture proche (teinte, aspect).

Une cohérence de matériaux est recherchée entre les clôtures et les portails. Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

Les enseignes :

Les enseignes peuvent être apposées de façon harmonieuse sur la façade des constructions donnant sur les voies publiques.

Article 12. STATIONNEMENT ET PLATEFORME

12.1. Stationnement privé

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement en dehors des voies publiques devront être réalisées suivant les normes minimales définies ci-après.

Nombre minimal de places de stationnement à réaliser:

- Entrepôts, activités industrielles ou artisanales : 1 place par tranche de 250 m² SHON.
- Bureaux : 1 place par tranche de 50 m² SHON.
- Services : 1 place par tranche de 200 m² SHON.
- Autres : des aires de stationnement correspondant aux besoins des bâtiments à construire devront être aménagées hors des voies publiques.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors oeuvre nette de plancher qu'elles occupent.

Les constructions devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique, ainsi que les emplacements nécessaires au stationnement des visiteurs.

L'accès à ces aires de stationnement devra obligatoirement se faire par l'intermédiaire d'une voie privée aménagée sur le terrain et non directement sur la voie publique.

12.2. Plateforme

Les plateformes devront être revêtues.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres publics seront traités conformément au plan masse et recevront des plantations.

13.1. Sur les emprises privées

La surface minéralisée ne pourra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Les talus présenteront une pente maximale de 3 pour 2, ils devront être végétalisés.

Des écrans de verdure doivent être prévus pour masquer les dépôts.

Article 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol C.O.S. n'est pas règlementé.