PA10 - REGLEMENT DU PARC D'ACTIVITES

SOMMAIRE

I – DESIGNATION FONCIERE **2**
2 – PARTI DE DIVISION ADOPTE **3**
3 - OBJET DU REGLEMENT **4**
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 4
Article 2 : Accès et voirie 4
Article 3 : Desserte par les réseaux 5
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 6
Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres 6
Article 7 : Hauteur maximale des constructions 7
Article 8 : Aspect extérieur des constructions 7
Article 9 : Espaces libres et plantations 8
4 - RESPECT DES OBLIGATIONS AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU **9**

I – Dé signation foncière

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du Parc d'Activités de Chabannes situé sur les communes de DUN LE PALESTEL et SAINT-SULPICE LE DUNOIS (23) à l'entrée du bourg de DUN LE PALESTEL, le long de la RD 913.

Le projet de première tranche comprend les parcelles cadastrales suivantes :

Référence	Surface cadastrale	Adresse 000
AT 61	6 260 m²	Les Ages - 23800 DUN LE PALESTEL
000 AT 60	5 181m² sur 6 037 m²	Les Ages - 23800 DUN LE PALESTEL
000 AT 62	22 007 m²	Les Ages - 23800 DUN LE PALESTEL
000 BE 426	2 675 m²	De Caboche - 23800 SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS
000 BE 427	2 755 m²	De Caboche - 23800 SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS
000 BE 23	842 m² sur 3 065 m²	De Caboche - 23800 SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS
000 BE 24	52 m² sur 6 260m²	De Caboche - 23800 SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS
000 BE 26	3 481 m² sur 5 617m²	De Caboche - 23800 SAINT-SULPICE-LE-DUNOIS
Non référencé	1 182 m²	
TOTAL	**44 435 m²**	

Le lotissement est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du PAYS DUNOIS (CCPD).

2 – Parti de division adopté

Le découpage prévisionnel de l'opération est le suivant :

Numéro de lot	Surface
1	1 065 m²
2	1 622 m²
3 (macro lot)	7 321 m²
4 (macro lot)	8 289 m²
5	2 930 m²
6 (macro lot)	4 140 m²
7	2 831 m²
8	3 500 m²
Surface totale	**31 698 m²**

Ce découpage permet d'offrir une offre variée.

Les surfaces des lots seront rendues définitives après bornage par un homme de l'art.

La surface de plancher maximale de chaque lot est encadrée de la façon suivante :

Surface du lot	Surface de plancher
1000 - 1500 m²	400 m²
1501 – 2000 m²	500 m²
2001 – 2500 m²	600 m²
2501 – 3000 m²	700 m²
3001 – 3500 m²	800 m²
3501 – 4000 m²	900 m²
4001 – 4500 m²	1000 m²
4501 – 5000 m²	1100 m²
5001 – 5500 m²	1200 m²
5501 – 6000 m²	1300 m²

3 - Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains sur le périmètre du Parc d'Activités de Chabannes à DUN LE PALESTEL et SAINT-SULPICE LE DUNOIS. Elles découlent des dispositions particulières imposées sur ce secteur par la Communauté de Communes du Pays Dunois, gestionnaire du Parc.

Les projets de construction, installation, travaux divers et aménagements extérieurs respecteront les dispositions du présent règlement. Quelle que soit leur nature, ils est conseillé de les soumettre pour avis à la commune , avant le dépôt de la demande de permis de construire ou d'autorisations diverses (permis ou déclaration).

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions ou installations à usage d'habitation, à l'exception des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire et directement liée aux activités, dans ce cas, les logements feront partie intégrante du corps principal de bâtiment abritant l'établissement,
- les terrains de caravanes et de camping,
- les caravanes isolées,
- les constructions précaires,
- les parcs de loisirs,
- les carrières,
- les bâtiments d'élevage,
- le stockage de grumes
- les scieries.

Article 2 : Accès et voirie

Les accès aux lots et les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des usages des constructions et des modes d'occupation du sol envisagés ainsi que du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du présent règlement,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation publique,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères …).

Les accès aux lots se feront à partir de la voie de desserte interne. Aucun accès direct depuis la RD 913 ne sera permis.

Les accès aux lots seront aménagés de manière à assurer une visibilité et une sécurité suffisantes, compatibles avec la circulation routière.

Ils seront aménagés de manière à éviter toutes les manœuvres sur la voie publique.

Article 3 : Desserte par les ré seaux

3.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2 – Assainissement

La collecte des effluents du lotissement se fera sur le **mode séparatif**.

- Eaux usées domestiques :

A l'intérieur des lots toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public sur la boite de branchement mise à disposition en limite du domaine public. L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le code de la santé publique et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau et la station de traitement existants.

- Eaux pluviales :

L'ensemble de ces dispositions est explicité au chapitre spécifique « Respect des obligations au titre de la Loi sur l'Eau ».

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être conduites par des canalisations souterraines de faible diamètre vers les fossés publics.

Les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle avant rejet vers les fossés publics ou éventuellement infiltrées.

Les lots seront obligatoirement équipés de citernes enterrées dont le dimensionnement est explicité ci-après.

Sur chacun des lots, le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

3.3 – Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être raccordée au réseau public.

A l'intérieur des lots, tous les câbles seront obligatoirement enterrés.

3.4 – Télécommunications

Toute construction ou installation pourra être raccordée sur le domaine public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

A l'intérieur des lots, tous les câbles seront obligatoirement enterrés.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de :
- 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 913,
- 10,00 m par rapport à l'axe des voies internes,
- 8,00 m par rapport à l'axe des chemins de desserte,

Les marges de recul ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux équipements et réseaux d'intérêt public.

Les façades des constructions implantées sur les lots 1, 7 et 8 seront parallèles à la Route Départementale.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites sé paratives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives:

- 13,00 m par rapport à la limite de propriété Nord, côté habitations, pour les lots 1, 2 et 3,
- 8,00 m par rapport à la limite de propriété Ouest, côté chemin creux, pour les lots 3 et 4,
- 3,00 m par rapport aux autres limites de propriétés, sauf pour les limites délimitées par une haie pour lesquelles cette distance est portée à 5,00 m.

Aucune construction en limite (« sur borne ») ne sera autorisée.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Article 7 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limitée à :

- 7,50 mètres pour les lots 1, 7 et 8,
- 9,00 mètres pour les lots 2, 5 et 6,
- 10,00 mètres pour les lots 3 et 4.

Article 8 : Aspect exté rieur des constructions

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés autour de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades. Pour choisir les teintes, les pétitionnaires se réfèreront pour les murs et les toitures au nuancier régional établi par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et pour les menuiseries extérieures au nuancier départemental établi par le CAUE (Conseil d'Architecture d'urbanisme et de l'Environnement) de la Creuse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing…) doivent être enduits.

Rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence du sol naturel.

Clôtures

Les clôtures de type grillage de hauteur de 2,0 m au maximum sont autorisées, mais **il est fortement recommandé d'implanter des haies champêtres** à base d'essences locales : lilas commun (Syringa vulgaris), cornouiller blanc (*Cornus alba*), noisetier (Corylus avellana), deutzie rude (Deutzia scabra) ou viorne-obier (Viburmum opulus).

Article 9 : Espaces libres et plantations

Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle y compris les espaces préverdis et être aménagées (nivellement, traitement de surface …) de manière à conserver la fonction d'absorption des eaux pluviales non polluées et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévus sur la parcelle ou en dehors.

Les espaces de stationnement végétalisés (c'est-à-dire dont le revêtement est perméable) ne sont pas pris en compte dans les 30% de surfaces végétalisées requises.

L'espace tampon entre les constructions des lots 7 et 8 et l'accotement de la RD 913 sera tenu en permanence propre, laissé engazonné éventuellement pourvu de haies basses.

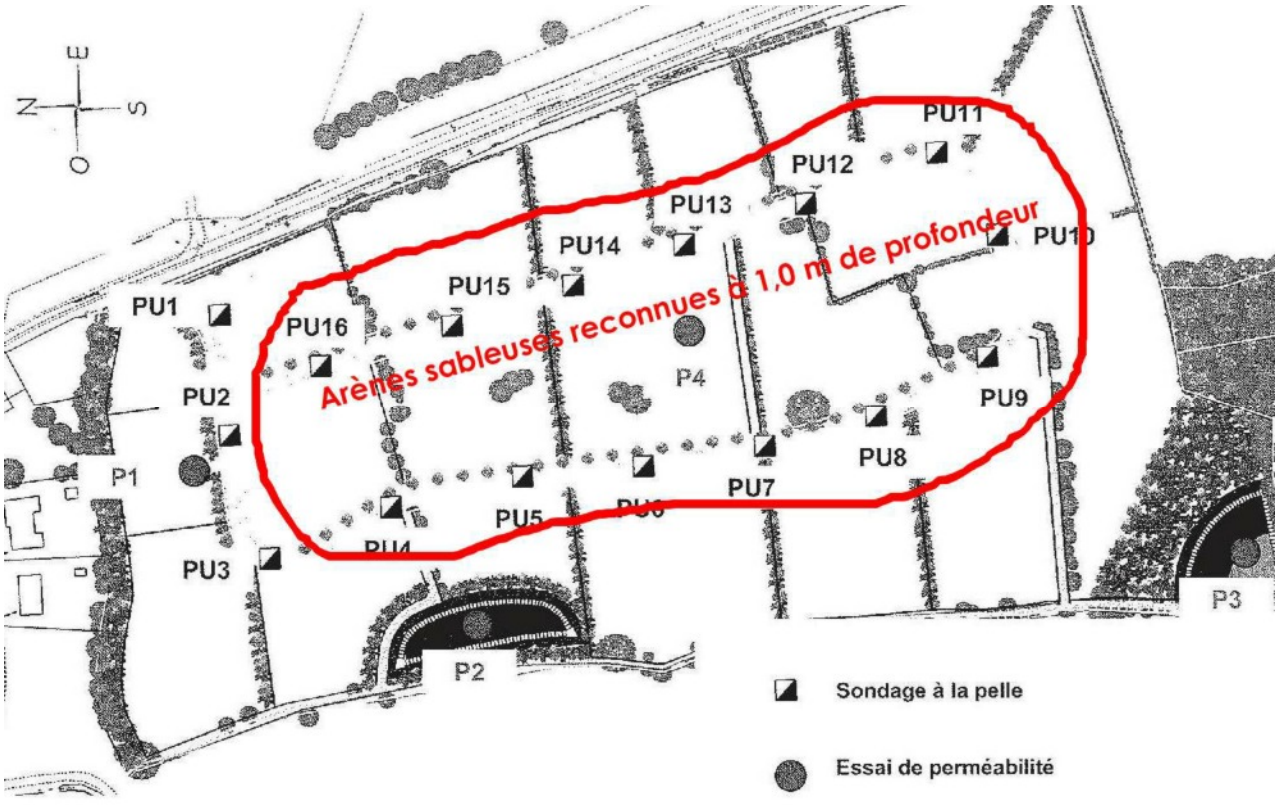
4 - Respect des obligations au titre de la loi sur l'eau

L'autorisation au titre de la loi sur l'eau de l'ensemble de la Zone d'Activités impose une gestion des **eaux pluviales** à la parcelle.

Chaque aménageur ne pourra rejeter qu'un débit de l'ordre de 3 l/s/ha au maximum vers le réseau public.

Les techniques de limitation des débits rejetés sont laissées à l'initiative des aménageurs, il pourra s'agir d'infiltration lorsque cela sera possible ou de stockage dans des bassins tampons.

D'après l'étude géotechnique, il existe un horizon d'arènes sableuses qui couvre une grande partie de la zone à la profondeur de 1,0 m, qui pourrait assurer une **infiltration d'une partie des eaux pluviales.** Les eaux de toitures pourraient être directement infiltrées par des puisards bien identifiés. Un seul essai de perméabilité a permis de quantifier la perméabilité de ces arènes. La valeur de 72 mm/h obtenue à cette occasion est particulièrement encourageante.



Localisation de l'horizon d'arènes sableuses (origine = CEBTP)

A titre d'exemple, une toiture de 200 m² recevant une pluviométrie de 20 mm en 15 minutes correspondant à une période de retour vingtennale pourrait être infiltrée en une heure seulement sur une zone d'infiltration de 55 m². Mais en général, un effet tampon permet de limiter la surface d'infiltration. Par exemple dans notre cas, un stockage de 4 m³, obtenu en général au sein même des puisards, permettrait d'infiltrer le volume ruisselé en 6 heures avec une surface d'infiltration de 10 m² seulement. Toutes les combinaisons possibles doivent être étudiées au stade du projet d'aménagement avec des mesures de perméabilité aux endroits stratégiques.

Les eaux de ruissellement des chaussées seront traitées avant infiltration dans des séparateurs à hydrocarbures correctement dimensionnés.

Lorsque l'infiltration sera impossible, seul le tamponnage permettra de respecter le débit de rejet maximum en limite de propriété.

Dans tous les cas, infiltration possible ou pas, la collecte des ruissellements en partie publique sera assurée par des **canalisations de branchement de faible diamètre** . Ainsi, seul un trop-plein sera récupéré, correspondant approximativement aux 3 l/s/ha cités précédemment.

Les diamètres de branchement mis en œuvre en fonction de la taille des parcelles sont définis dans l'abaque ci-après :

Surface de la parcelle	Débit de fuite autorisé		Pente du branchement	Diamètre du branchement	Débit maximum	Pente du branchement	Diamètre du branchement	Débit maximum
m²	l/s	m³/h	m/m	mm	l/s	m/m	mm	l/s
1000	0,30	1,1	0,01	60	1,4	0,02	60	1,9
2000	0,60	2,2		60	1,4		60	1,9
3000	0,90	3,2		60	1,4		60	1,9
4000	1,20	4,3		80	3,0		60	1,9
5000	1,50	5,4		80	3,0		80	4,2
6000	1,80	6,5		80	3,0		80	4,2

Débits de fuite autorisés pour le rejet des parcelles privées

Par ailleurs, il sera obligatoirement prévu une **cuve de stockage qui récupèrera les eaux des toitures**. Cette cuve permettra de répondre à des usages non domestiques : arrosage des espaces verts, nettoyage des sols et des véhicules. Après filtration, l'eau ainsi récupérée pourrait alimenter les sanitaires. Au cas où les aménageurs ne souhaitent pas réutiliser cette eau, la cuve sera vidangée après la pluie vers le réseau public.

Le dimensionnement minimum des cuves est le suivant :

Surface de toiture	Volume minimum de la cuve	Surface de toiture	Volume minimum de la cuve
400 m²	5 m³	900 m²	10 m³
500 m²	6 m³	1000 m²	10 m³
600 m²	7 m³	1100 m²	12 m³
700 m²	8 m³	1200 m²	12 m³
800 m²	9 m³	1300 m²	12 m³

Volumes des cuves de stockage

Il est à noter que ces volumes de stockage ne viendront pas en déduction du dispositif de tamponnage interne à la parcelle, la citerne pouvant être pleine lors de l'apparition d'un événement pluvieux exceptionnel.