



REGLEMENT DE LOTISSEMENT PARC D'ACTIVITES DE PERRÉAL A APT

Préambule : toutes les demandes de permis de construire déposées feront l'objet d'une analyse par l'architecte conseil de la mairie d'Apt.

SECTION I

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

ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne peuvent être autorisés que :

- 1 - Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles,...
- 2 - Les opérations d'aménagement foncier à usage d'activités.
- 3 - les bureaux et les services.
- 4 - les hôtels et restaurants.
- 5 - les équipements collectifs et les services directement liés au fonctionnement de la zone.
- 6 - les équipements publics et installations d'intérêt général compatibles avec la vocation principale de la zone.
- 7 - les installations techniques de service public (transformateurs, postes de relèvement ...).
- 8 - Les installations classées compatibles avec la vocation principale de la zone et la capacité des infrastructures.
- 9 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 10 -les clôtures

ARTICLE 2NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute opération non autorisée par l'article 2NA 1 et notamment :

- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sol.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 - ACCES

I – Accès

1- Les entrées préférentielles de chaque lot sont indiquées au règlement graphique du plan de composition en vigueur.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Lorsque les documents graphiques prévoient un positionnement précis de l'accès, celui-ci doit être préférentiellement respecté.

ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

a) eau potable

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

b) eau incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés distants de 150 mètres maximum de rayon, alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacun.

Selon le type d'activité, l'étude du permis de construire pourra entraîner un renforcement de la défense contre l'incendie à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, rivières, fossés, collecteurs d'eaux pluviales et puits perdus est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

- les eaux résiduaires de tous les bâtiments doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

- le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public doit faire l'objet d'une convention spécifique entre l'industriel, la CCPAL et le gestionnaire du réseau.

c) Eaux pluviales

- l'évacuation vers le réseau d'eaux usées est interdite

- Si nécessaire, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éliminer tout risque de pollution avant leur rejet vers un exutoire autorisé (type séparateur hydrocarbure).

- Les rejets ne doivent pas excéder 13 litres/seconde par hectare.

3 – Tous les autres réseaux

Toute ligne d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé sera réalisée en réseau souterrain.

ARTICLE 2NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Deux lots ou plus, lorsqu'ils sont mitoyens, peuvent servir d'unité foncière de base à un pétitionnaire. Dans ce cas, les règles de l'ensemble des articles du présent règlement deviennent applicables pour la nouvelle unité foncière constituée.

ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des zones constructibles spécifiées sur le règlement graphique du plan de composition en vigueur.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige.

3 – Seuls les locaux à déchets clos sont autorisés hors zones constructibles.

ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des zones constructibles spécifiées sur le règlement graphique du plan de composition en vigueur. La distance entre une limite séparative et une zone constructible ne sera pas inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige.

3 - Pour les constructions envisagées sur une unité foncière concernées par l'alinéa 1 de l'article 2NA 5, les limites séparatives à prendre en compte sont celles qui sont situées aux extrémités de l'unité foncière. En cas d'acquisition de plusieurs lots mitoyens, les limites séparatives communes des lots constituant l'unité foncière disparaissent de même que les obligations de végétaliser les zones non constructibles qui les bordent.

4 - Seuls les locaux à déchets clos sont autorisés hors zones constructibles.

5 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Des marges d'isolement peuvent être imposées, selon la nature du projet, pour des motifs de sécurité.

ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

A celle-ci seront opposés les dispositions du présent règlement et les documents graphiques afin de déterminer les possibilités de construction et d'implantation des bâtiments.

ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être admises en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles ainsi que pour les installations techniques de service public visées à l'article 2NA 1.

ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une attention particulière sera apportée à l'impact des constructions sur le paysage notamment pour ce qui concerne les bâtiments annexes, clôtures et enseignes. Toutes les demandes de permis de construire intégreront un volet paysager avec plan masse.

Les installations techniques de service public visées à l'article 2NA1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Tenue des parcelles :

Les parcelles seront aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect général du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions devront présenter une uniformité d'aspect et de matériaux et devront s'harmoniser avec les bâtiments existants, les caractères ou intérêts des lieux avoisinants. Pour cela, les couleurs du bâti doivent s'inspirer d'une palette locale déclinée à partir des matériaux traditionnels des bâtisses et du petit patrimoine de pierres sèches du Luberon.

Bâti :

L'orientation des façades principales doit être ordonnée par rapport aux constructions existantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

Un fractionnement des volumes est envisageable en veillant à respecter une hiérarchie des volumes (en considérant un décrochement vertical d'au moins 1.5m pour toute façade au moins égale à 20m).

Couleurs :

Il est conseillé d'exclure le blanc en grandes surfaces et les gammes de couleurs trop claires ou trop vives.

Le nombre de couleurs apparentes se limite à 3 par construction.

Matériaux :

Pour un même type de matériaux, une seule couleur par bâtiment est admise, l'alternance de couleurs pour le bardage métallique est proscrite.

Le nombre de matériaux apparents pour une construction est limité à 3.

Différents types de matériaux locaux et traditionnels (pierres sèches, bois) doivent être associés aux matériaux manufacturés.

Enseignes et pré-enseignes :

Les enseignes et inscriptions diverses se rapportant à l'activité seront conformes au Règlement Local de Publicité en vigueur.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'une ossature métallique doublée d'une haie végétale conformément au plan de clôture et de prescriptions paysagères.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.

ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2 - Les besoins minima à prendre en compte sont :

- Commerce, artisanat de moins de 2 000 m² de vente :
 - 1 place par 50 m² de surface de vente
- Commerce de plus de 2 000 m² de surface de vente :
 - 1 place pour 10 m²
- Bureaux :
 - 1 place par 60 m²
- Hôtels et Restaurants :
 - 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)
- Établissements industriels :
 - 1 place par 80 m² de surface de plancher
- Ateliers – Hangars
 - 10% de la surface de plancher
- Autres établissements recevant du public :
 - 1 place pour 10 personnes.

3 - Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, parking et espaces de circulation doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Espaces privatifs constructibles :

Les espaces verts privatifs pourront être plantés de végétaux couvre-sol dans les massifs à l'avant du bâti et de plantes grimpantes sur les façades ou les clôtures pour habiller les matériaux.

Les surfaces non bâties doivent être ponctuée d'arbres isolés.

Espaces privatifs inconstructibles :

La bande inconstructible déterminée par les articles 2NA6 et 2NA7 sera aménagée par une végétation de strate basse composée d'essences appartenant à la flore méditerranéenne non

envahissante et adaptée aux sols argileux. Le choix pourra se faire entre quelques iris, acanthes, grandes pervenches, menthes... Quelques arbres pourront également agrémenter ces jardins horizontaux avec une interdistance permettant le développement des essences.

SECTION III

POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles 2NA 3 à 2NA 13.

ARTICLE 2NA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet