



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 ET VOIRIE

I – Accès

1 – A l'entrée de chaque lot, un parking privatif non clos comme indiqué sur les documents graphiques du plan de composition d'ensemble devra être respecté.

2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3 - 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 respecté.

4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

II – Voirie

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et aménagées selon les exigences pour le retournement des pompiers.

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 CCPA 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. Des dispositifs collectifs de rétention seront prévus à cet effet.

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

La superficie et la forme des terrains devront permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

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 document graphique PA 08-1.

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

3 - Le long des rivières, canaux et ruisseaux, les constructions devront être implantées au moins à 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges et les clôtures devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges.

4 - Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit portés sur les planches graphiques du P.O.S. doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

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 document graphique PA 08-1. 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 2 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 trames bocagères, les bandes arborées et les jardins horizontaux indiqués sur les documents graphiques.

4 - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres entre les limites de la zone 3NA et la zone 2NAc.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes 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 60 % de la superficie de l'unité foncière.

A celui-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 des entrées de ville, 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.

La signalétique fera l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. L'implantation ainsi que les matériaux utilisés seront agréés par les services techniques de la ville.

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 apposées sur les bâtiments ou sur des panneaux édifiés à cet effet dont l'implantation sur la parcelle sera étudiée lors de la conception des bâtiments. Toute publicité devra être mise en place en conformité avec le cahier des charges de la ville d'Apt.

Le nombre d'enseignes est limité à 3 par établissement dont un totem.

Une seule enseigne constituée d'un totem peut être implantée indépendamment de la façade autorisée. La conception et l'implantation de ce totem seront effectuées en collaboration avec l'aménageur.

La publicité lumineuse est interdite. Les enseignes sont à proscrire sur les toitures, terrasses et clôtures.

La hauteur maximale de l'enseigne se limite à 1m et la bande réservée à l'enseigne et au logo ne doit pas dépasser une surface supérieure à 1/6ème de celle de la façade.

Les totems implantés verticalement devront respecter la proportion :

hauteur = 2 x largeur

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 végétalisée selon les prescriptions contenues ci-dessous et selon les documents graphiques « Profil en travers des bandes inconstructibles à végétaliser » de la PA 05 et de la PA 08-5 :

- la bande arborée structurante : c'est un alignement structurant qui a pour but de créer une ambiance plus «verte», afin de favoriser l'intégration de la zone d'activité dans son environnement. Une vaste bande Nord-Sud sera ainsi proposée accompagnée d'essences de haut jet de type ripisylve méditerranéenne à peupliers, associant les espèces de haut jet suivantes (peupliers (*populus alba*), quercus *pedunculata*, *alnus glutinosa*, *salix alba*...) avec un tapis d'acanthé ou d'hellebore ou un couvre-sol de fougère (*gymnocarpium dryopteris*). Cette bande structurante est mise en place par l'aménageur mais le lot une fois vendu, l'entretien de celle-ci est dévolu à chaque acquéreur sur le linéaire correspondant au lot acheté.

- les trames bocagères : mélanges arbustifs intégrant lentisques, lauriers-tin, chênes verts, cotoneaster et couvre-sol de type petite pervenche ou lierre.
L'interdistance entre les sujets arbustifs devra permettre le développement des essences
L'interdistance entre les sujets ou cépée arborés devra permettre le développement des essences

- les jardins horizontaux : mise en œuvre d'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