

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour la Zone d'Aménagement Concerté dite "**des Prés de la Grande Route**" sur la commune de **LAPALISSE**.

Les limites du territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone sont indiquées explicitement sur le document graphique.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles résultant de l'application du P.O.S. de la commune de LAPALISSE.

Sont et demeurent applicables les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme:

L111.9, L111.10, L421.4, R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15, R111.21, L441.2, R442.2.

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Les études préalables et les prescriptions qui en découlent et qui sont stipulées au présent règlement permettent l'application du dernier alinéa de l' Article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Loi n°95-101 du 2 février 1995).

Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un rappel dans la notice et le plan de servitudes.

ARTICLE 3 - CARACTERE DE LA ZONE

La **Z.A.C. des Prés de la Grande Route** est destinée aux activités industrielles et artisanales, aux activités de stockage, d'entrepôt et de conditionnement liées à la logistique, et aux activités secondaires et tertiaires (de services et de bureaux).

ARTICLE 4 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Pour les besoins de l'aménagement de la zone, il est prévu l'affectation de certains terrains pour les équipements publics, les voiries, les infrastructures de réseaux, les superstructures techniques d'intérêt général et les secteurs d'aménagement paysagers.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R311.10.3 et L123.1 (alinéa 5) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations mineures aux dispositions du présent règlement pourront être accordées par l'autorité compétente, en ce qui concerne les articles contenus au titre II du présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIERES

SECTION I

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

ARTICLE 1 - SONT AUTORISES

- Les constructions à usage industriel, logistique, artisanal, de bureaux et de services, d'entrepôts, ainsi que pour tous les services ou équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions à usage commercial non visé à l'article 2 ci-après,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - x qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - x que lorsque la surface hors œuvre brute de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5% de la surface hors œuvre brute de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités et présente une image architecturale cohérente.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes réglementaires auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- Les parkings et les aires de stockage qu'il conviendra de positionner à l'abri de la vue directe de la route

ARTICLE 2 - SONT INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1,
- Les constructions à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité exercée sur la parcelle,
- Les campings et caravanings, sauf à titre provisoire et pour la durée d'une construction ou d'un chantier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations destinées aux exploitations agricoles,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- L'abattage des plantations existantes si elles ne gênent pas l'implantation du bâti,
- Toutes lignes aériennes autres que celle existant sur le site figurant sur le plan des servitudes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Tout accès direct de lots (piétons et automobiles) est interdit sur tout le périmètre extérieur de la zone, y compris sur la Route Nationale n°7.
- Les accès s'effectueront sur les voies à créer et devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.
- Les accès seront si possible groupés par deux et respecteront les prescriptions d'implantation décrites au plan de détails joint en annexe du présent règlement.

2 - Voirie

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------|
| Voirie principale : | largeur chaussée | 7,00m |
| | largeur trottoirs | 1,50m+2,50m |
| Voie optionnelle : | largeur chaussée | 7,00m |
| | largeur trottoirs | 1,50m+1,50m |

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LE RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'activités ou d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les eaux industrielles devront être pré-traitées selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront rejetées vers le système public d'évacuation des eaux pluviales.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte privée, avant raccordement au réseau public, si la surface de sol imperméabilisé est supérieure à 1000m².

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

La largeur de façade d'un lot mesurée le long de la Route Nationale n°7 ne pourra être inférieure à **40 mètres**.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1- Recul

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies de circulation :

- **5 mètres de la limite d'emprise des voies de desserte interne** quelle que soit la construction,
- **5 mètres de la limite d'emprise de la RD 907**, telle qu'elle sera modifiée pour la réalisation des échanges avec le futur contournement de LAPALISSE,
- **30 mètres de l'axe de la Route Nationale n°7.**

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite séparative est interdite pour tous les lots ayant une façade sur la Route Nationale n°7.

Pour tous les autres lots de la zone, la construction de bâtiments implantés en limite parcellaire ne sera autorisée que dans les conditions suivantes :

- sous réserve du respect des prescriptions spéciales imposées par le service de la protection civile, notamment en matière d'incendie,
- si des dispositions sont prises sur le plan architectural au niveau de la coordination et de l'harmonisation avec les constructions voisines,
- si la parcelles n'est pas grevée de servitude de passage de réseaux.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre constructions sur une même propriété.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 30% de la surface de la parcelle acquise.

L'emprise réelle résultera de ce coefficient, mais également du respect des autres articles du présent règlement , et notamment de ceux concernant le stationnement (Article 12) et les espaces libres (Article 13).

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder **10,00 mètres à l'acrotère**, ou **12 mètres au faîtage** pour les toitures à pente.

Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, sorties de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Par application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.
- l'emploi de fibres ciment blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits.
- les bétons utilisés en façades extérieures peuvent rester bruts de décoffrage lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques;
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- un soins tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la

Route Nationale n°7.

Stockage :

- Les stockages à l'air devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.
- Les écrans visuels éventuellement exigés pour la dissimulation des stockages utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales
- L'emploi de canisse est interdit.

Harmonie architecturale:

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures, implantés dans un environnement paysager soigné.

Matériaux employés :

les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité :

- l'aluminium ou l'acier, anodisé ou laqué, sous forme de bardage nervuré,
- le verre,
- le béton, coulé en place ou préfabriqué.
- le bois

Couleur :

Les teintes dominantes des masses bâties devront se situer dans des tonalités moyennes

Les couleurs vives, seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, huisseries, cornières d'angle et d'autres éléments architecturaux particuliers.

Toitures :

- ➔ Les toitures seront à faibles pente (pente comprise entre 15 et 25%).
- ➔ Les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- bardage à nervures horizontales,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Rappel : Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale.

Éclairage sur parcelles :

- ➔ tout éclairage dont la direction et/ou la puissance risque(nt) d'amener une gêne et un risque aux usagers des voies de circulation avoisinantes ou internes est interdit.

Clôtures :

- les clôtures sont facultatives,
- les clôtures en fils barbelés sont interdites,
- les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits,
- la hauteur maximale des clôtures sera de 2,50 mètres.

Spécifications particulières en façade de la RN 7 :

Les teintes des clôtures seront obligatoirement vert foncé, ou blanc

- Les murets sous grillage, s'ils existent, présenteront une hauteur maximale de 40 centimètres.

Autres limites :

- Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, de grillage plastifié vert ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.
- Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de **60 centimètres**.

Entrées de lots :

Les entrées de lots respecteront les prescriptions indiquées au plan de détail annexé au présent règlement.

Le portail sera implanté en recul minimal de **1,50 mètre de la limite d'emprise**.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25m², y compris les accès.

a) Pour les constructions à usage de **bureaux**,
il est exigé **1 place** pour **30m² de surface hors œuvre nette**.

b) Pour les constructions à usage de **commerce**,
il est exigé **1 place** pour **30m² de surface de vente**.

c) Pour les **dépôts** et autres installations,
il est exigé **1 place** pour **100m² de surface hors œuvre nette**.

d) Pour les constructions à usage d'**habitation**,
il est exigé **2 places** de stationnement **par logement**.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute demande de permis de construction devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.
- Les arbres seront d'essences « régionales » ou de caractère plus urbain : arbres à floraison,...
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places, régulièrement répartis ou implantés en groupes diffus.
- Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives
- les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 4 mètres et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques (buissonneux couvre-sol, végétation tapissante).

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible disponible est de **24 000 m²**