



## **REGLEMENT INTERNE ZAE AEROPORT FELIX EBOUE**

### **Article 1- Données générales**

Le projet de ZAE tel qu'il a été envisagé par la maîtrise d'ouvrage, la CCIRG et tel qu'il a été conçu par la maîtrise d'œuvre, permet d'organiser et optimiser le potentiel de la ZAE.

Le projet d'aménagement relève d'une volonté forte de proposer un espace adapté aux besoins des entreprises mais aussi de conférer à cette zone d'activités économiques de réelles qualités urbaines, paysagères et architecturales.

En effet, ces espaces dédiés au développement économique sont, tout à la fois, des lieux de vie et de travail et l'image du territoire et des entreprises qui s'y implantent. Ils doivent bénéficier d'un aménagement de qualité et faire l'objet d'un véritable projet urbain et paysager.

Afin de relayer l'effort réalisé par la maîtrise d'ouvrage mais aussi d'assurer le maintien d'une homogénéité à l'ensemble de l'aménagement, il est nécessaire d'accompagner l'aménagement de lots privés par un minimum de règles simples, concernant l'organisation des parcelles, la signalétique, la gestion des eaux de ruissellement...

L'objectif de ces prescriptions est d'assurer au mieux l'harmonie urbaine, paysagère et architecturale de la ZAE et de structurer l'espace pour permettre une meilleure lisibilité des espaces publics et privés, une meilleure insertion dans l'environnement et une meilleure qualité d'usage et de travail.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, le recours aux énergies renouvelables est recommandé.

L'application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme indique, qu'en l'absence de précision dans le règlement des zones, les règles du PLU sont appliquées au regard de l'ensemble du projet, donc au regard du terrain d'assiette et non des différentes parcelles issues de la division.

Ainsi, aucune précision n'étant indiquée dans le règlement du PLU en vigueur, l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme apporte une certaine souplesse, notamment concernant les articles 5 et 6, concernant la superficie minimale des parcelles et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les autres articles, le règlement de la zone U aéroport s'appliquera.

Les constructions sont soumises à demande de permis de construire par l'acquéreur et devront donc respecter à la fois les règles de la zone U aéroport du PLU en vigueur, mais aussi, les règles édictées dans le règlement de lotissement, qui complètent le document d'urbanisme en vigueur.

Ces règles sont soumises à demande de permis de construire par l'acquéreur et devront donc respecter à la fois les règles de la zone U aéroport du PLU en vigueur mais aussi, les règles édictées dans le règlement de lotissement, qui complètent le document d'urbanisme en vigueur.

Ces règles seront caduques au bout de 10 ans, sauf en cas de demande de maintien à la majorité qualifiée de propriétaires et de décision favorable de l'autorité compétence.

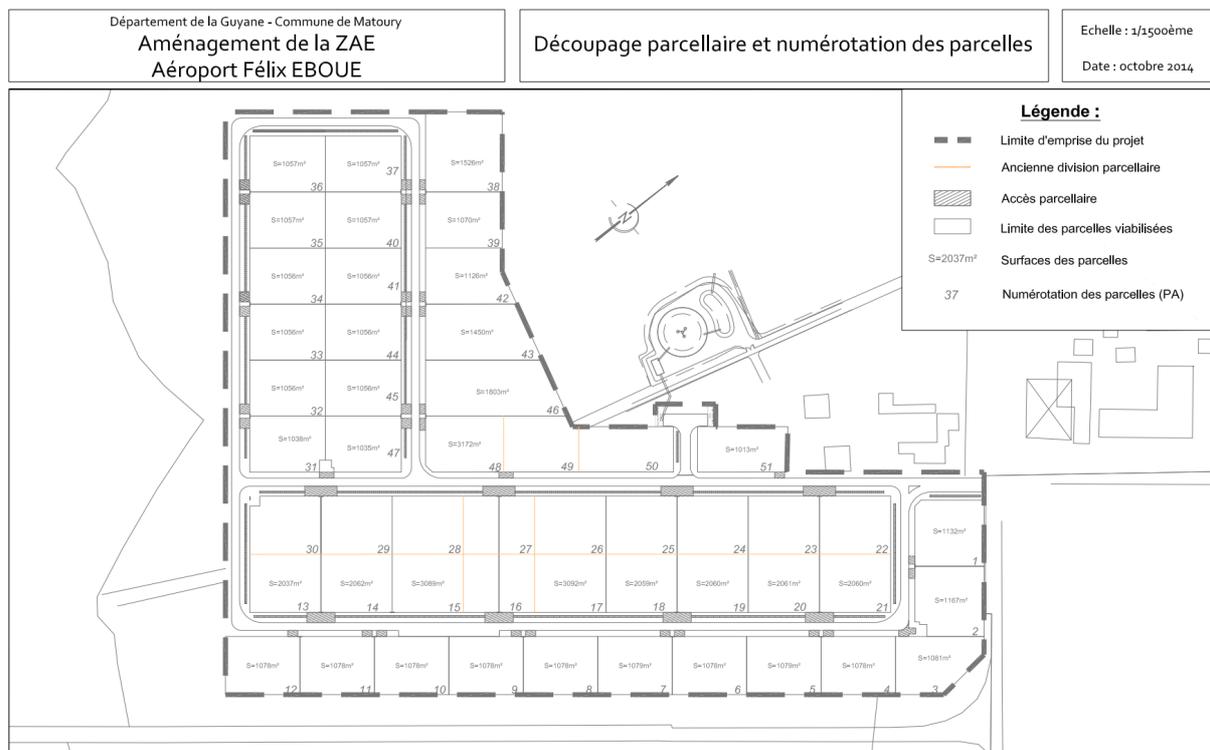
## Article 2- Caractère de la zone et vocation des sols dans la ZAE

La vocation de la zone est de répondre aux besoins en terrains et immobilier d'entreprises nécessaires au développement économique de la zone aéroportuaire.

Ainsi, l'ensemble des terrains du lotissement accueillera des activités industrielles, commerciales ou artisanales liés directement ou indirectement à l'activité aéroportuaire.

Les parcelles n° 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 26 27 28 29 et 30 seront destinées à recevoir des activités mixtes (commerciales, artisanales ou industrielles directement ou indirectement liées à l'aéroport).

N° de parcelle	Activités souhaitées
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30	dédiées à recevoir de l'activité commerciales (ou activités mixtes) liées à l'aéroport
31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 et 51	dédiées à recevoir de l'activité industrielles et artisanales liées à l'aéroport



### **Article 3 – Assainissement et gestion de l'eau**

Les eaux usées domestiques seront évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif privé d'assainissement de la plate-forme aéroportuaire.

Les effluents non domestiques pourront :

Soit faire l'objet d'un traitement spécifique à la charge de l'occupant.

Soit être rejetés dans le réseau collectif d'assainissement après prétraitement éventuel, si les effluents le permettent, et après autorisation du gestionnaire du réseau.

Concernant les eaux industrielles, le projet d'installation de traitement devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires, être soumis à l'accord préalable de la DEAL Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement et la preuve de cet accord devra faire l'objet d'une transmission à la CCIRG.

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs nécessaires au traitement des eaux usées liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique (ex : décanteur...) et d'être en conformité avec la législation en vigueur.

Tous déversement d'eaux usées et d'eaux vannes, hydrocarbures, huiles, matières polluantes... sont interdites dans le réseau d'eaux pluviales.

Les écoulements ne devront pas troubler la jouissance des terrains voisins. Les aménagements réalisés sur le terrain devront assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement pluvial collectif. Ces aménagements devront être réalisés dans les règles de l'art, après approbation par les services habilités de la DEAL (police de l'eau).

Le règlement du lotissement permet l'imperméabilisation de 70% de la parcelle. Ainsi, 20 % au minimum de la superficie totale de la parcelle sera impérativement réservé aux espaces verts plantés en pleine terre.

10% peuvent donc être aménagés avec des revêtements non imperméabilisés (exemple dalle alvéolée remplie de graviers).

Des ouvrages de compensation de l'imperméabilisation doivent être réalisés pour compenser 30% de leur imperméabilisation.

Par exemple pour une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> :

- 700 m<sup>2</sup> imperméabilisés (bâtiment avec toiture + parking)
- 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- 100 m<sup>2</sup> de revêtements non imperméabilisés
- 210 m<sup>2</sup> (30% de 700 m<sup>2</sup>) de surfaces imperméabilisées doivent être compensés

Exemple d'ouvrages de compensation :

- Eaux de toiture recueillies dans des bandes gravillonnées (largeur 1,5 m, épaisseur de graviers 30 cm min. avec géotextile à la base)
- Eaux de parking dirigées vers une noue (fossé largeur 2 m profondeur <0,6m)

Chaque parcelle devra s'équiper de systèmes de compensation des eaux pluviales pour compenser 30% de leur imperméabilisation. Les eaux de toitures, en particulier, devront être recueillies dans des tranchées qui selon la nature du sol, seront soit drainantes, soit d'infiltration.

#### **Article 4- Clôtures et accès aux parcelles**

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m.

Les clôtures de façade seront constituées d'éléments perméables à la vue, grilles ou grillages (de couleur vert foncé) avec un soubassement en maçonnerie enduite et peinte sur chaque face de 0,40 m de hauteur.

Les clôtures mitoyennes pourront être réalisées soit en maçonnerie enduite et peinte sur chaque face, soit en grille ou grillage avec soubassement en maçonnerie enduite et peinte sur chaque face, de 0,40 m de hauteur.

Lors de la réalisation des clôtures, l'intégration à la clôture des boîtes aux lettres et des coffrets sera obligatoire.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle conformément au plan de composition. Il pourra être créé un accès piéton, si nécessaire en respectant les plans annexés au permis d'aménager.

La largeur des accès aux parcelles sera limitée à 5 m.

### **Article 5- Aménagement paysager des parcelles privées**

20 % au minimum de la superficie totale de la parcelle seront impérativement réservés aux espaces verts plantés en pleine terre. Ces aménagements paysagers seront régulièrement entretenus.

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la parcelle.

Les essences utilisées seront locales, offrant une bonne adaptation en résistance au climat et aux diverses agressions.

### **Article 6- Aires de stationnement.**

Les aires de stationnement internes (hors construction) à la parcelle devront apparaître sur le plan masse de la demande de permis de construire.

Ces aires seront implantées de manière à ne pas être visibles de l'extérieur. Elles pourront être situées à l'arrière des bâtiments ou en fond de parcelle.

De même, si l'entreprise est productrice de déchets, la zone vouée à leur stockage et leur tri ne devra pas être visible.

### **Article 7- Implantation et hauteurs des constructions**

La hauteur maximum des constructions sera de 25 m au faitage.

Toutes les installations et constructions techniques devront être prévues et intégrées au projet d'ensemble de la parcelle. Leur aspect extérieur devra être en harmonie avec les autres constructions présentes sur la parcelle (harmonie de couleur, de matériaux...).

### **Article 8- Matériaux, volumes, couleurs**

- La volumétrie des constructions devra être simple et épurée. L'horizontalité sera recherchée tant dans la composition volumétrique que la composition des façades.
- Pour les constructions de volumétrie importante, des solutions seront recherchées pour atténuer l'effet de masse :
  - La façade peut être divisée en plusieurs travées, permettant d'imprimer un rythme à la composition de la façade ;
  - Un élément du bâtiment pourra être traité comme élément principal (présence d'un élément vertical dans une composition horizontale) ;
  - La façade pourrait être animée par jeux d'échelle ou de décrochements ;
  - La création d'aménagement paysager pourra permettre de rompre le rythme et les volumes...
- Toutes les façades devront être traitées avec la même attention. Les pignons seront travaillés en harmonie avec les façades principales.

- La protection des façades du rayonnement solaire sera recherchée au travers de la mise en œuvre d'auvents, de débords de toiture, de brise-soleil, de système de double peau...
- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de limiter les mouvements de terrain (déblais et remblais). Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ces aménagements.
- L'aspect extérieur des constructions sur une même parcelle devra être homogène en termes de volumétrie, de matériaux et de couleurs.
- De même, l'ensemble des éléments de toiture devront présenter des couleurs homogènes de préférence des couleurs claires (pas d'alternance de couleurs différentes).
- Les matériaux privilégiés sont les suivants :  
Le béton : brut poli, lasure, banché...  
Le bois : en structure et/ ou en bardage ;  
Le métal : en structurant ou vêtue ;  
Les produits verriers, sans effet de miroir.
- Les compresseurs de climatiseur ne pourront être installés sur la façade sur rue que dans le cas où ceux-ci sont intégrés à la façade et dissimulés (claustra, local technique...). Tous les compresseurs devront être intégrés à la composition de la façade. Ils pourront être installés à l'arrière d'une résille ou un claustra peint dans la même teinte que les façades.
- Le choix définitif des teintes des façades, des toitures et de la volumétrie des bâtiments avant que le permis de construire soit instruit reviendra au propriétaire des lieux.

#### **Article 9- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Le coefficient d'Occupation du Sol pour ce permis d'aménager est fixé à 0.6.

#### **Article 10- Servitude de passage de réseaux.**

- Les parcelles n° 1, 2 et 3 seront impactées par une servitude de passage de réseau électrique et d'eaux usées sur une largeur de 6 m en limite de propriété (plan des Servitudes annexées au présent document).