



**Extrait du Registre
Des
Délibérations
(Annule et Remplace)**

L'an deux mille vingt

Le 24 Février 2021 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 16 Février 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 29

NOMBRE DE VOTANTS : 32

Objet : Modification du plan de composition et du règlement de zone à vocation économique Bellevue III à Pugnac

Présents : 21

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac), COURSEAU Michael (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Présents en téléconférence : 8

BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), JOLLIVET Célia (Peujard), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), POUCHARD Éric (LANSAC), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 3

BLANC Jean Franck (Teuillac) pouvoir à Jean Pierre SUBERVILLE, COUPAUD Catherine (Pugnac) pouvoir à FUSEAU Michael, GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée) pouvoir à GUINAUDIE Valérie.

**Absents excusés : 3**

FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), MABILLE Christian (Peujard), TARIS Roger (Tauriac).

Absents : 2

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan).

Secrétaires de séance : DAHRAN Laurence

Vu l'article L5216-5 du CGCT modifié par la Loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 - art.16 (V) attribuant la compétence exclusive des EPCI en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique ou aéroportuaire,

Vu la délibération n°2016-130 en date du 21 Décembre 2016 portant transfert de propriété des terrains de la zone d'activité Bellevue de la Communauté de communes de Bourg-en-Gironde à la Communauté de communes du Cubzaguais,

Vu la délibération n°2021-03 en date du 27 janvier 2021, portant modification du règlement de zone à vocation économique Bellevue 3 à Pugnac,

Madame la Présidente rappelle aux membres du Conseil Communautaire,

La société SCI MFC33, actuellement propriétaire de la parcelle cadastrée ZN539 d'une superficie de 2649m² (lot n°3) sur la zone d'activité de Bellevue 3, a sollicité la communauté de communes pour une modification du règlement de zone. En effet, la société n'utilise pas la totalité de cette parcelle et la société Locatoumat, propriétaire du lot n°1 d'une superficie de 1494m² attenante à la parcelle n°3, est quant à elle à l'étroit pour son activité. Le règlement de zone actuellement en cours de validité interdit toute division de parcelle dans son article 5. Le projet est de diviser le lot n°3 afin de séparer 787m² de ce lot et de procéder à l'adjonction de cet espace au lot n°1.

Cette opération ne modifiant pas le nombre de lots sur la zone, se réalisant dans le respect des règles tarifaires prévues par le règlement, et n'impliquant pas de charge supplémentaire à la collectivité, L'article 5 du règlement peut être modifié comme suit dans sa partie « prescriptions complémentaires » :

« Le lotissement comprend 11 lots numérotés dont les formes et superficies sont définies sur le plan de composition.

Les formes et superficies de ces lots peuvent être modifiées par l'adjonction d'un lot ou d'une partie d'un lot à un autre lot contigu.

Toute division postérieure à la réalisation de construction sur le lot divisé devra se faire dans le respect des règles prévues par le PLU et le présent règlement (notamment en termes d'implantation et d'emprise au sol). En cas d'agrandissement d'un lot par l'adjonction d'un lot contigu, ou d'une partie du lot, le nouveau terrain constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des dispositions du présent règlement. »

Ainsi, avec cette redivision du lot 3 et l'adjonction de la partie divisée au lot 1, le plan de composition de la zone de Bellevue 3 évoluerait comme suit :

Plan de composition
actuel



Plan de composition
après redivision



La délibération n°2021-03 en date du 27 janvier 2021 porte approbation de la modification du règlement de la zone, alors qu'il convient également de modifier son plan de composition.

Madame la Présidente propose donc aux membres du conseil communautaire de reprendre une délibération visant à annuler la délibération n°2021-03 en date du 27 janvier 2021.



Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'approuver la modification de l'article 5 du règlement de la zone Bellevue 3 de Pugnac dans sa partie « prescriptions complémentaires »
- D'approuver la modification du plan de composition de la zone Bellevue 3 de Pugnac
- D'autoriser Madame la Présidente de prendre toutes les dispositions nécessaires à la réalisation de la demande de modification du permis d'aménager sur la zone Bellevue 3 de Pugnac

Pour : 32

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 25 Février 2021

La Présidente

Valérie GUINAUDIE



COMMUNE DE PUGNAC

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

DE BELLEVUE 3

RÈGLEMENT

1^{ère} modification le 14/01/2015

2^{nde} modification le 02/03/2016

3^{ème} modification le 06/04/2016

4^{ème} modification le 23/12/2020

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur des espaces privatifs du lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre est défini par les documents graphiques du présent dossier d'autorisation.

Ces dispositions réglementaires s'imposent non seulement aux acquéreurs des lots, mais également à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit. Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale, tant par le vendeur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations postérieures des lots.

Le présent règlement comprend en outre des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé, à l'exception, conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures, sur lesquelles le Maire devra, au nom de la municipalité et des commissions administratives locales compétentes, donner un avis motivé, seront instruites et décidées par l'autorité habilitée.

1.2. DÉSIGNATION DU LOTISSEMENT

Le terrain loti figure au plan cadastral de la Commune de PUGNAC (33710) au lieu-dit "Château sec", sous le numéro 12 de la section ZN, d'une superficie de 2 ha 95 a 58 ca.

1.3. CHAMP D'APPLICATION

Les règles et servitudes d'intérêt général fixées par le présent règlement s'ajoutent à celles édictées par le Code de l'Urbanisme et le **règlement de la zone UY du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Pugnac.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé dans les conditions de l'article L. 316-3 du Code de l'Urbanisme, dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE successives.

NB :

Dans le chapitre 2 « DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU », chaque article comprend un extrait du règlement du PLU actuellement en vigueur et un paragraphe « complémentaire » dans lequel sont précisées les règles spécifiques à ce lotissement.

La mention « Néant » figurant aux articles du présent règlement signifie qu'aucun complément n'est apporté à la règle fixées par le PLU. En conséquence, c'est alors la règle du PLU qui est applicable.

1.4. DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement représentés sur le plan de composition se décomposent ainsi qu'il suit :

Espaces	Superficies	Répartition (en %)
<i>SURFACES PRIVATIVES (lots de terrain à bâtir)</i>	21 204 m²	72,6 %
Surfaces communes voies	3 938 m ²	13,5 %
Surfaces communes espaces verts	4 059 m ²	13,9 %
TOTAL SURFACES COMMUNES	7 997 m²	27,4 %
TOTAL TERRAIN	29 201 m²	100 %

NB :

Il est ici précisé que les superficies indiquées ci-dessus sont approximatives et qu'elles seront déterminées exactement lors des opérations de bornage.

1.5. MODALITÉS DE RÉALISATION

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche et deux phases de travaux.

Des travaux différés de finalisation des trottoirs interviendront à posteriori de l'installation de l'intégralité des acquéreurs.

1.6. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

1.7. MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du lotissement ou d'une pièce annexée à l'arrêté d'autorisation de lotir non prévue par le présent règlement, ne pourra intervenir que suivant l'une des procédures définies par les articles L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

2. DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DU PLU

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires au P.L.U. ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du PLU zone UY dans laquelle est compris ledit lotissement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

PLU **Sont interdits :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les terrains de camping, le stationnement isolé des caravanes,
- les constructions à usage d'habitation qui ne respectent pas les conditions énoncées à l'article

Prescriptions complémentaires

Toute construction à usage d'habitation est strictement interdite.

Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

PLU **Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts commercial, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou nuisances, notamment sonores.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

Prescriptions complémentaires

Toute construction à usage d'habitation est strictement interdite.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3. ACCES ET VOIRIE

PLU

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD. 137.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Voie publique ou privée : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 6 mètres.*
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.*
- L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.*

Prescriptions complémentaires

Le plan de masse joint au Permis de construire devra faire apparaître les caractéristiques de l'accès détaillées en fonction de l'activité exercée sur le lot.

En règle générale, il ne pourra être aménagé qu'un seul accès carrossable par lot, sauf pour les lots d'une superficie supérieure à 2 900 m² pour lesquels deux accès sont autorisés.

Article 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

PLU

1. Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

En l'absence de réseau public d'assainissement et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient traitées en assainissement autonome conformément aux prescriptions et filières précisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau (article L.1331-1 du Code de la Santé Publique).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement. Si un réseau collectif existe, l'aménagement sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau existant, l'aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales est à la charge du constructeur.

3. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Prescriptions complémentaires

Les constructions seront raccordées aux réseaux du lotissement dans les conditions suivantes :

- **EAU** : le lotisseur procède aux branchements des lots. La pose des compteurs sera faite ensuite à l'initiative de l'acquéreur.
- **ASSAINISSEMENT** :
 - Eaux usées : les propriétaires des lots seront tenus d'évacuer leurs eaux usées dans le réseau du lotissement en utilisant les regards de branchements prévus à cet effet.
 - Eaux pluviales : Les eaux pluviales issues des toitures et surfaces imperméabilisées privées seront résorbées sur les parcelles. Un débit de fuite limité à 3 litres/seconde/hectare pourra être rejeté dans le réseau public après accord du gestionnaire de réseau dans un regard de branchement mis en place à cet effet par le lotisseur.
 - Pour les lots 1, 3, 4, 5 et 6 : le fossé présent au nord des lots précités devra être entretenu par les acquéreurs de façon à maintenir un écoulement régulier. De manière générale, les propriétaires ne feront aucun ouvrages altérant le captage des eaux de ruissellement, ainsi que le bon écoulement du fossé (busage, murs transversaux,...)
- **GAZ** : Les acquéreurs – selon leur souhait - devront se mettre en relation avec le gestionnaire de réseau d'alimentation en gaz pour effectuer leur raccordement.
- **ELECTRICITÉ** : Le lotisseur assure le branchement des lots et la pose des coffrets prévus pour recevoir les dispositifs de comptage qui seront installés à l'initiative des acquéreurs. A partir des coffrets, le raccordement de chaque construction sera obligatoirement réalisé en souterrain.
- **TÉLÉCOM ET FIBRE OPTIQUE** : Les branchements seront obligatoirement exécutés en souterrain à partir des gaines et coffrets posés à cet effet par le lotisseur. Des fourreaux ont été prévus dans l'éventualité du

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE

passage de la fibre optique (raccordement cuivre et optique potentielle propriété). Le raccordement se fera à la charge de l'acquéreur.

- **COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES** : les acquéreurs seront tenus de stocker leurs ordures ménagères et leurs déchets dans les conditions prévues par les règlements municipaux en vigueur, les prescriptions du syndicat de collecte (SMICVAL).

Article 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

PLU

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Prescriptions complémentaires

Le lotissement comprend 11 lots numérotés dont les formes et superficies sont définies sur le plan de composition.

Les formes et superficies de ces lots peuvent être modifiées par l'adjonction d'un lot ou d'une partie d'un lot à un autre lot contigu.

Toute division postérieure à la réalisation de construction sur le lot divisé devra se faire dans le respect des règles prévues par le PLU et le présent règlement (notamment en terme d'implantation et d'emprise au sol). En cas d'agrandissement d'un lot par l'adjonction d'un lot contigu, ou d'une partie du lot, le nouveau terrain constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des dispositions du présent règlement.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIC

PLU

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD.137 (les zones de Château-Sec, Bellevue-Ouest, les Communaux, constituant des espaces urbanisés),
- 20 m de l'axe des autres voies départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées.

Toutefois, une implantation différente peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Prescriptions complémentaires

Les constructions doivent être implantées selon le recul suivant :
Retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLU

*Les constructions et installations seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, moins 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.*


Prescriptions complémentaires

Les constructions seront implantées selon le recul suivant :
- Retrait minimum au moins égal à la hauteur moins 4 mètres sans que ce recul puisse être inférieur à 4 mètres.

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE

- Pour la limite Sud du lot 6 ce retrait devra obligatoirement être d'essences variées sur une largeur de 2 mètres.


Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

PLU  *Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.*

Prescriptions complémentaires

L'implantation des constructions sur les terrains doit tenir compte de la position des constructions voisines et des voiries, de la topographie du terrain, de la vue, de la position du ou des accès, afin de veiller à une meilleure cohérence de l'ensemble de l'opération.

Article 9. EMPRISE AU SOL


PLU  *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt*

Prescriptions complémentaires

collectif.

Sans objet, idem à l'article correspondant du PLU.

Article 10. HAUTEUR MAXIMUM

PLU  *La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, sauf impératifs techniques (cheminées, silos..). Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Prescriptions complémentaires

Sans objet, idem à l'article correspondant du PLU.

SECTION III : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES


Article 11. GÉNÉRALITÉS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être conçues afin de créer, à terme, une composition cohérente et harmonieuse.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes des constructions, le principe étant que la simplicité doit être recherchée ;
- au traitement des façades (qualité des matériaux, couleurs et rythme des ouvertures) ;
- L'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains ;
- Au traitement très soigné des espaces verts et plantations entourant les bâtiments.

Article 12. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

PLU  *En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leurs*

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE
aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
ou urbains.

Clôtures : les murs pleins sur façades ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,60 mètres.

**Prescriptions
complémentaires**

1. Couleurs

Les couleurs vives ou brillantes sont interdites. Les tons mats sont à privilégier. Les permis de construire déposés indiqueront avec précision les références exactes (marque, modèle, couleur) des matériaux extérieurs utilisés pour les façades, toitures, menuiseries et clôtures.

2. Toiture

- La pente des toitures ne pourra excéder 35%
- Les toitures terrasses sont autorisées
- La couverture devra respecter une certaine harmonie générale, avec des tons gris, clairs ou terre cuite, quel que soit sa composition. Sauf à intégrer des dispositifs d'économie d'énergie ou de toitures végétalisées.

3. Façade

- Les matériaux de finition des façades des bâtiments devront être composés :
 - Soit de murs maçonnés enduits d'un revêtement extérieur ;
 - Soit de bardage métallique ;
 - Soit de bardage bois ;
 - Soit de mur végétalisés.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- Dans le cas de l'utilisation de murs maçonnés ou de bardage métallique les couleurs devront être choisies parmi la liste ci dessous :
 - Déclinaisons de gris clair au gris foncé (ex : RAL 9006, 7016,...)
 - Ton pierre, blanc cassé, sable ou ocre (ex : RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015,...).

Les dossiers de permis de construire devront indiquer la/les teinte(s) choisie(s) pour les façades. Celle-ci doit être respectée lors de la construction. La conformité pourra être refusée en cas de non respect de cette prescription.

4. Menuiseries

L'ensemble des menuiseries (portes, fenêtres, portails,...), devront respecter une certaine cohérence, s'harmonisant entre elles et avec l'ensemble du bâtiment et des constructions.

Les coloris autorisés sont les suivants : gris clairs et foncés, couleurs claires.
Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

5. Clôture en façade sur rue :

Les clôtures sont obligatoires.

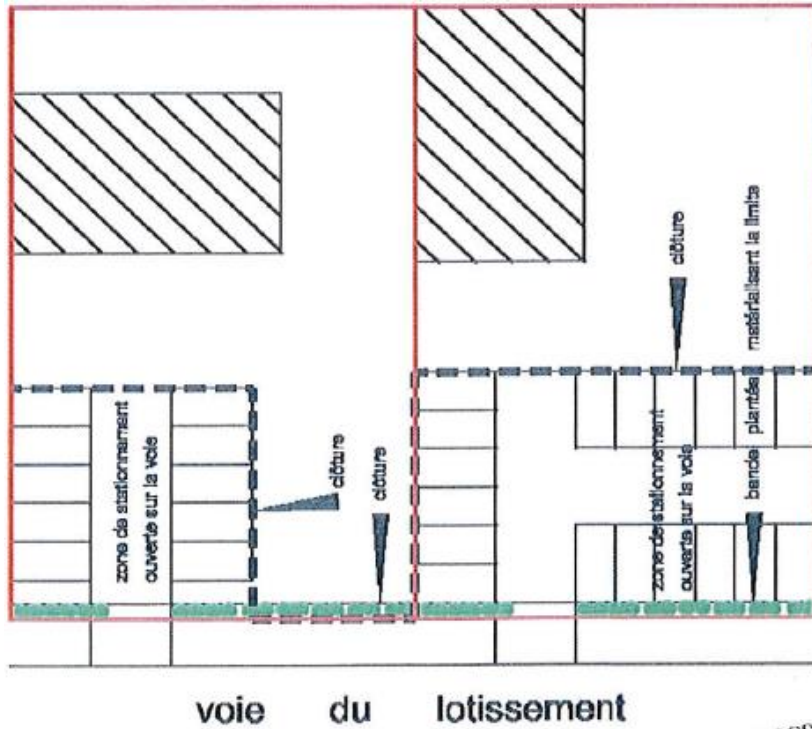
L'implantation de celles-ci devra figurer sur la demande de permis de construire.

Les clôtures et les portails constituent des éléments essentiels dans la composition paysagère des espaces communs. Ils ont à la charge de l'acquéreur.

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE

Dans un souci d'esthétique, si aucune justification particulière ne s'impose (sécurité, dissimulation d'aires de stockage,...), les clôtures devront être implantées de manière à ce que les aires de stationnement nécessaires à chaque implantation soient ouvertes sur les voies de desserte (pas de clôture entre les aires de stationnement et les façades du lot sur la voie de desserte).

Le schéma ci-dessous représente le principe d'implantation des clôtures :



Seuls les types de clôtures décrits ci-après pourront être réalisés :

Clôture de type 1 – Haie bocagère ou massif fleuri (voir article 14. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET ANNEXE 1)

Elles seront alignées et plantées en ordre aléatoire et constituées d'essences variées implantées à 0,50 mètre minimum en arrière de l'alignement. La hauteur moyenne ne pourra excéder 1,60 mètres, cette hauteur pouvant être dépassée ponctuellement par quelques sujets intégrés à la haie.

Les haies d'une seule essence qui constituent des murs végétaux sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère.

Composition : les essences possibles sont répertoriées dans l'article 14 et l'annexe 1 ci-après, avec une distance entre plantations suffisante pour assurer une certaine homogénéité.

Clôture de type 2 – Grillage en panneaux rigides

Composition :

- Grillage en panneaux rigides de teinte verte, blanche ou grise sur poteaux assortis ou pas d'un mur de soubassement de couleur claire ;
- La clôture ne pourra excéder 1,60 mètres de hauteur ;
- Doublement par une haie bocagère ou fleurie suivant les prescriptions détaillées des clôtures de type 1.

Clôtures entre lots et en fond de parcelle

Les clôtures posées en limite des lots seront mitoyennes.

Elles pourront être réalisées suivant l'un des 2 types définis précédemment avec une hauteur maximale

Si un acquéreur est propriétaire de plusieurs lots directement contigus, les clôtures entre ces propriétés sont facultatives.

6. Zones de dépôts

Seuls sont autorisés les dépôts de matériaux nécessaires à l'exploitation des entreprises.

Les zones de dépôts de matériaux doivent être masquées, dans la mesure du possible, par des espaces végétalisés.

Les matériaux doivent être stockés de telle façon qu'ils ne nuisent pas à l'esthétique de l'ensemble de la zone.

7. Espaces non bâtis

Tout espace non bâti devra avoir une fonction (voirie, espace végétalisé, aire de stationnement, aire de dépôt ou de stockage,...), afin d'éviter les friches, terrains délaissés ou autres usages « sauvages ». Le plan masse annexé à la demande de permis de construire devra préciser l'usage de chacun de ces espaces non bâtis.

8. Divers

Il sera à la charge de l'acquéreur d'assurer la sécurité de son ouvrage au regard de la nature des sols.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur les parties communes afin de ne présenter aucun risque pour la sécurité publique.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques et constructions liées à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêts collectifs.
- Aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, lignes électriques, centrale téléphonique).
- Aux constructions ou aménagements d'équipements publics.

Article 13. STATIONNEMENT

PLU

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²).

- pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction ;
- pour les constructions à usage de bureaux, commerces, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction ;
- pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

Prescriptions complémentaires

L'accès aux places de stationnement ne pourra s'effectuer qu'à partir de l'intérieur de chaque lot. Le plan de masse joint par les acquéreurs au Permis de Construire fera apparaître clairement les espaces affectés aux circulations et au stationnement. Une note annexe justifiant le calcul réalisé pour le nombre de places de stationnement

GRAND CUBZAGUAIS COMMUNAUTÉ DE COMMUNES – ZAE BELLEVUE (fréquentation clients, nombre d'employés,...) sera jointe au plan.

Article 14. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

PLU

Les espaces aménagés, quelle qu'en soit la destination, doivent respecter le site : les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et stockages seront masqués par un écran de végétation non caduque.

Prescriptions complémentaires

Les espaces libres privés devront être aménagés de manière à assurer une continuité avec l'aménagement paysager de l'espace public. Les plantations en domaine privé devront faire appel à des essences locales ou bien implantées dans la région.

Elles devront être implantée en prenant en compte la législation en cours et le développement futur des végétaux.

Les acquéreurs des lots devront assurer un entretien régulier des plantations sur leur(s) lot(s).

Les parties libres seront enherbées.

Les espaces aménagés, quelle qu'en soit la destination, doivent respecter les prescriptions complémentaires suivantes :

- Il est prévu la plantation d'un ou deux arbres de hautes tiges par lot. Voir implantation et caractéristiques sur le plan de composition. Les arbres dénommés comme arbres repères seront des chênes pédonculés ou équivalent et les arbres dénommés comme arbres isolés des érables champêtre, ou équivalent.
- Les clôtures en façade sur rue seront composées :
 - Soit d'une haie bocagère mélangée d'essences variées de type : Prunellier, Prunier mirobolant, Cerisier Sainte Lucie, Aubépine, Cornouiller sanguin, Cognassier d'Angers, Saule des vanniers, Viorne obier, Néflier, Noisetier commun, Fusain d'Europe (voir ANNEXE 1).
 - Soit d'une clôture grillage en panneaux rigide doublée d'une haie bocagère d'essence variées de même type que précisé ci-dessus (voir ANNEXE 1).

Dans tous les cas les végétaux en façades ne pourront excéder une hauteur de 1,50 mètre.
- Le retrait en limite de propriété du lot 6 devra être aménagé selon les prescriptions suivantes : Pour la limite Sud de ce lot, ce retrait devra obligatoirement être planté d'une haie bocagère d'essences variées de même type que précédemment sur une largeur de 2 mètres.

SECTION IV : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 15. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

PLU

Néant.

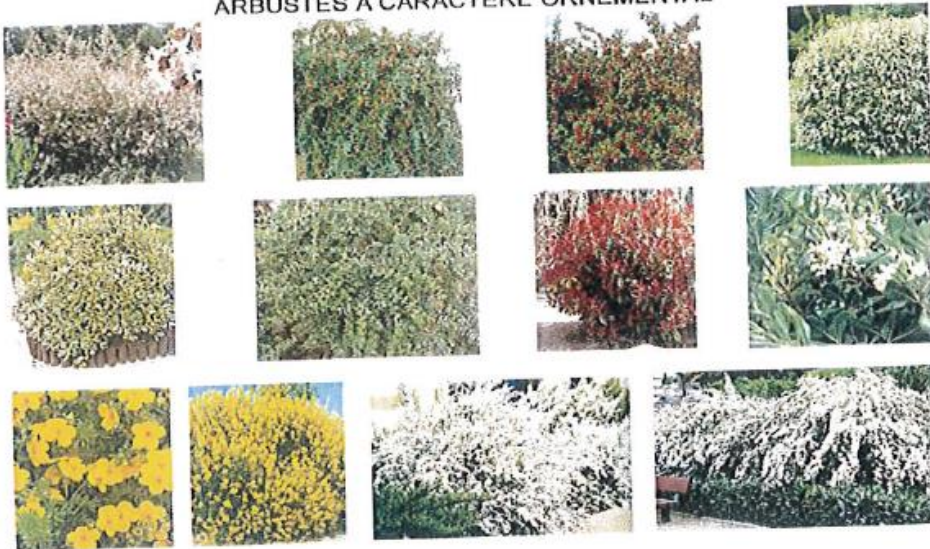
Prescriptions complémentaires

La surface de plancher (SP) affectée au lotissement est fixée à 21 204 m². Cette SP sera répartie par le lotisseur au fur et à mesure des ventes par le lotisseur.

ANNEXE 1 – ESPÈCES BOCAGÈRES ET FLEURIES

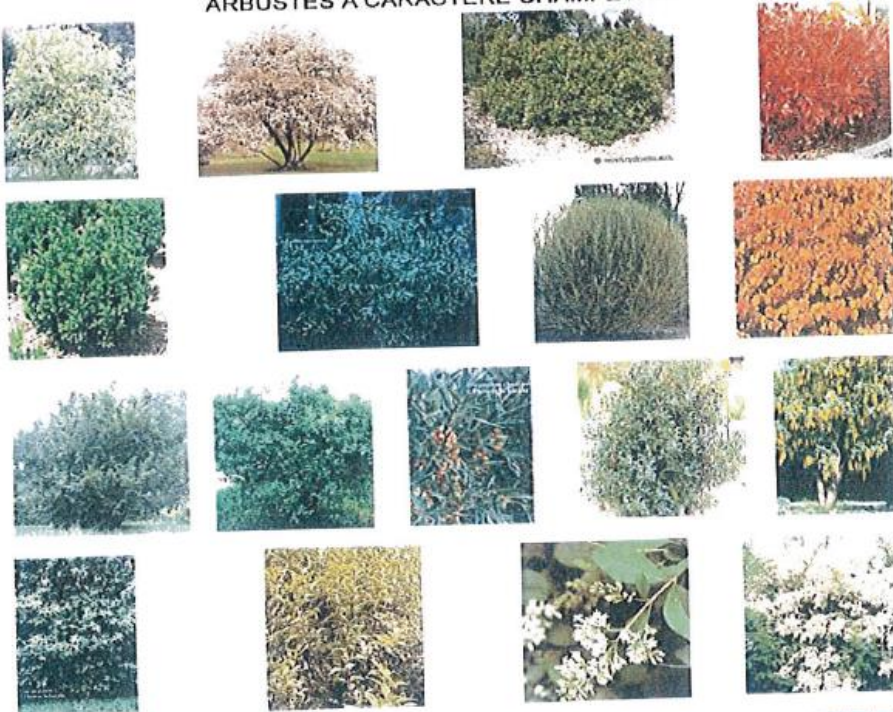
ANNEXE 1 – ARBUSTES POUR HAIES VIVES ET MASSIFS ARBUSTIFS

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL



- Abelia x grandiflora
- Cotoneaster franchetti
- Cotoneaster lacteus
- Eleagnus pungens
- 'Maculata'
- Eleagnus x ebbingei
- Lonicera nitida
- Photinia x fraseri 'Red Robin'
- Pittosporum tobira
- Potentilla fruticosa
- Spartium junceum
- Spirea thunbergii
- Spirea vanhouttei

ARBUSTES A CARACTERE CHAMPETRE



- Acer negundo (érable panaché)
- Amelanchier lamarckii (amélanchier)
- Arbutus unedo (arbousier)
- Aronia arbutifolia 'Brillant'
- Buxus sempervirens (buis)
- Cornus alba (cornouiller blanc)
- Cornus mas (cornouiller mâle)
- Cornus sanguinea (cornouiller bois rouge)
- Corylus avellana (noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Hippophae rhamnoides (argousier)
- Ilex aquifolium (houx)
- Laburnum anagyroides (Cytise)
- Laurus nobilis (laurier sauce)
- Ligustrum lucidum (troène)
- Ligustrum ovalifolium
- Ligustrum sinense
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Prunus cerasifera (prunier)