



## Zone d'activités « La Gratiolle »

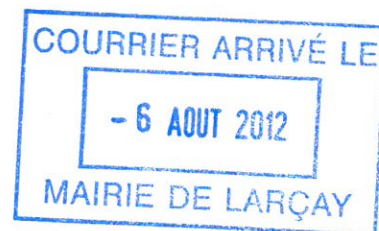
Commune de  
**LARCAY**

PA10

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'EST TOURANGEAU

08 AOUT 2012

NOUVEAUX DOCUMENTS



## REGLEMENT

*[Art. R.441-6a du code de l'urbanisme]*

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ  
MUNICIPAL DU

Juin 2012

**géoplus**

Cabinet de Géomètres-Experts  
11, rue Edouard Vaillant – BP 61912  
37019 TOURS Cédex 1

Téléphone : 02.47.46.57.57 - Télécopie : 02.47.46.57.58 Email : [geoplusinfra@wanadoo.fr](mailto:geoplusinfra@wanadoo.fr)

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont en particulier interdits les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée et notamment le comblement des mares.

Sont également interdits les terrains de campings et caravaning, le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à trois mois, les garages collectifs de caravanes, les dépôts non liés à une activité, et toutes les autres occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité du milieu environnant, et à l'image qualitative de la zone d'activités, en respect des normes en vigueur,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, tertiaire, et services (y compris restauration),
- Les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- Les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais du pylône,
- L'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants,
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure.

Avertissement :

Les constructions exposées au bruit des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. Annexes PLU)

## ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1- Accès

Lorsqu'un terrain comporte plusieurs accès, un de ceux-ci au moins doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARRÊTÉ  
MUNICIPAL DU

## ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### 2- Assainissement

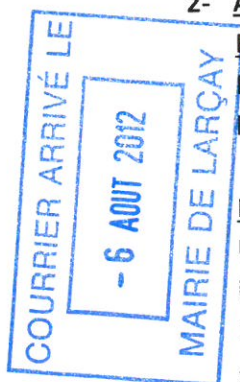
#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Il peut se présenter sous la forme d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,



Si un système autonome est réalisé, il pourra comporter une surverse raccordée au réseau public.

Si le réseau public est de capacité insuffisante par rapport au projet, les aménagements nécessaires à la régulation des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux capacités du branchement mis à disposition.

#### Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par instructions en vigueur, (code de la santé publique), suivant avis des concessionnaires de réseaux.

### **3- Réseaux divers**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

#### **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains doit permettre le stationnement et la circulation des véhicules ainsi que la réalisation d'un traitement paysager.

La superficie minimale des terrains est de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement de voirie de 7 mètres minimum.

Un recul minimum de 10 mètres doit être respecté par rapport à l'alignement du chemin d'exploitation le long du domaine SNCF.

#### Exceptions :

- Une implantation différente peut être proposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants pour s'aligner sur un bâtiment existant.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

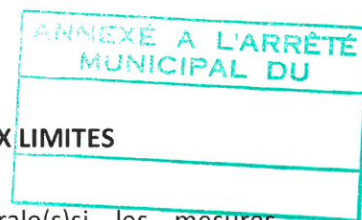
La construction est autorisée en limite(s) séparative(s) latérale(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ  
MUNICIPAL DU





## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : elle est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et modénature (balcon, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...).

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie du terrain.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées,...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul ;

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres à l'égout de toiture et de 12 mètres au faîtage.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Généralités

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.

Le choix des matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

En bordure des voies internes et externes au secteur , il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments, notamment des façades, tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.

Les projets doivent participer par leur architecture, à la qualité de l'image de la zone d'activité, s'inscrivant dans une réflexion de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation, capteurs solaires, toiture végétalisée, etc.

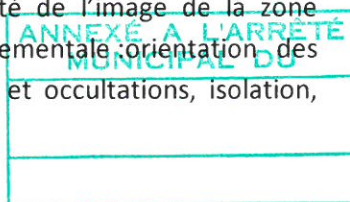
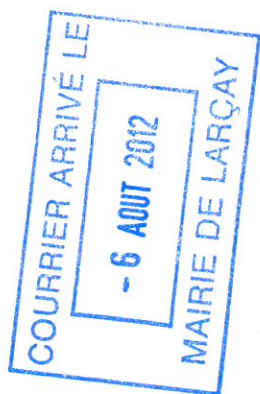
Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement :

### Les bâtiments d'activités :

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques, sont destinés à être recouverts.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.



Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés à condition de ne pas être installés sur une structure émergeant du plan du toit.

Les toitures à deux pentes sont interdites.

La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement et respecter les contraintes de durée dans le temps.

En présence de volumes importants donnant sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

#### Les clôtures :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres sauf impératif de sécurité.

Elles doivent être constituées d'un grillage de couleur verte, tenu par des poteaux métalliques de section minimale. Elles peuvent être doublées par des haies composées d'essence de feuillus variés. Un soubassement de 0.60 mètre peut être réalisé en clôture de façade.

Les parcelles situées le long de la VC n° 3 ne doivent pas comporter de clôture végétale le long de cette voie.

#### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet, doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors des voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 50% de la surface hors œuvre brute des bâtiments à usage de bureaux, de commerces et de services.
- 10% de la surface hors œuvre brute des autres bâtiments.

#### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

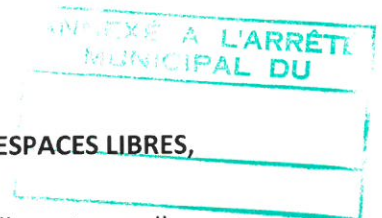
Les espaces de dépôt et de stockage de matériaux et de produits non destinés à l'exposition ou à la vente doivent être prévus de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et, à tout le moins, être cachés par des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Aucune plantation d'arbres de haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

Devra être jointe au permis de construire la description précise des plantations et aménagements paysagers envisagés sous forme d'un plan et d'une notice descriptive.

Devront être énoncées les méthodes envisagées pour assurer l'entretien de ces espaces verts.



Rappel :

La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi-mètre minimum pour les autres plantations.

**ARTICLE 14 : REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER :**

N° de Lot	Affectation	Surfaces	Surface plancher autorisée
<b>Parcelles bâties :</b>			
Lot 1	Terrain à bâtir	3452 m <sup>2</sup>	3452 m <sup>2</sup>
Lot 2	Terrain à bâtir	2613 m <sup>2</sup>	2613 m <sup>2</sup>
Lot 3	Terrain à bâtir	2290 m <sup>2</sup>	2290 m <sup>2</sup>
Lot 4	Terrain à bâtir	2401 m <sup>2</sup>	2401 m <sup>2</sup>
Lot 5	Terrain à bâtir	2061 m <sup>2</sup>	2061 m <sup>2</sup>
Lot 6	Terrain à bâtir	2187 m <sup>2</sup>	2187 m <sup>2</sup>
Lot 7	Terrain à bâtir	1546 m <sup>2</sup>	1546 m <sup>2</sup>
Lot 8	Terrain à bâtir	1541 m <sup>2</sup>	1541 m <sup>2</sup>
<b>Total parcelles privées :</b>		<b>18091 m<sup>2</sup></b>	<b>18091 m<sup>2</sup></b>

COURRIER ARRIVÉ LE  
- 6 AOUT 2012  
MAIRIE DE LARÇAY

ANNEXÉ A L'ARRÊTÉ  
MUNICIPAL DU