



S.A.R.L TOPDESS
Géomètres – Topographes
14 rue Albert Giroux
BP 40073
61 203 ARGENTAN Cedex
Tél. : 02.33.35.75.37
Fax : 02.33.35.75.40
Email : topdess@wanadoo.fr



M.V.I.

MVI
"Bas Moulin"
72 600 SAINT-REMY DU VAL
Tél. : 02.43.33.48.72
Fax : 09.71.59.15.45

MALE

Création de la Zone d'Activités "Les Boulaies"

REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes du Val d'Huisne
3 rue de la Cidrerie
61 260 LE THEIL-SUR-HUISNE

représentée par M. GOULET François.



COMMUNE de MALE

CREATION de la ZONE d'ACTIVITES "LES BOULAIES"

REGLEMENT

La création de la Zone d'Activités "les Boulaies" a pour objet de viabiliser un minimum de 6 et un maximum de 11 lots, devant permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire de la commune de Mâle.

Article 1^{er} – Objet du règlement

- 1.1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées au droit de la création de la ZA "Les Boulaies". Il s'applique strictement à l'opération dont le périmètre figure sur le plan de composition ou plan masse (pièce PA4).
- 1.2 Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie de la ZA.
- 1.3 Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location.
- 1.4 Les acquéreurs ou occupants de tout ou partie de la ZA sont tenus de respecter intégralement les clauses et conditions du présent règlement.

Article 2 – Règlement de la ZA "Les Boulaies"

La commune de Mâle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis la fin juin 2013. Les parcelles du projet y figurent en zone UZ : zone urbaine consacrée au développement de zones économiques. Elle est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

La vocation et l'occupation de la zone sont les suivantes : seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires à l'activité et seulement si, la construction est intégrée au bâtiment d'activité.

La traduction du zonage UZ dans le règlement écrit est la suivante :

Desserte des terrains

Les accès, voirie et stationnement

La sortie sur la RD 923 a été appréhendée en interdisant tout nouvel accès individuel direct sur cet axe. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Dessertes par les réseaux

Toutes les constructions générant des eaux usées et/ou recevant du public doivent être raccordées aux réseaux d'Eau Potable et d'Eaux Usées. Les Eaux Pluviales doivent être orientées obligatoirement dans le réseau collecteur existant. S'il n'existe pas de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion quantitative et qualitative des débits, notamment par la mise en place de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de permettre une intégration paysagère maximale, les réseaux doivent être enterrés. Des règles ont été définies afin de permettre le déploiement des réseaux électroniques.

Forme urbaine

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux voies et de 5 m par rapport à la RD 923 afin de permettre un aménagement éventuel de cet axe.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives. L'implantation en limite séparative est conditionnée à des dispositions sécuritaires, notamment contre l'incendie.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation au sol

Les élus n'ont pas souhaité réglementer les surfaces des terrains sur les espaces situés sur cette zone d'activité, ceci afin de densifier au maximum ces espaces dans l'esprit de la loi SRU. L'emprise au sol, l'implantation sur une même propriété, le coefficient d'occupation au sol ne sont pas réglementés dans cette zone d'activités ; l'objectif recherché étant également de densifier au maximum des espaces.

Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 12 m à l'égout de toiture afin de ne pas contraindre l'implantation d'activités, notamment de type logistique.

Architecture et Paysages

Aspect extérieur, espaces libres, plantations

L'article R-111.21 du code de l'Urbanisme concernant l'aspect extérieur est applicable puisqu'il s'agit d'un article d'ordre public valable même en présence d'un document d'urbanisme.

La commune a souhaité favoriser la qualité architecturale en réglementant l'aspect extérieur des constructions (teintes sombres et uniformes).

Il est toutefois ajouté des compléments à ces règles du PLU. Ce sont les suivants :

- 2.1 Pour **tous les lots**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 923
- 2.2 Pour **tous les lots**, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, 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, aux paysages naturels ou urbains.

Volume

Sans objet.

Parements extérieurs

Les matériaux de façade sont à choisir avec un souci de cohérence avec le bâti industriel avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grande dimension, à l'exception des projets d'intérêt public ou de l'utilisation de panneaux solaires comme source d'énergie.
- le recours aux teintes vives de toute gamme, y compris les listels de couleur pour tout bardage ou couverture.

Les teintes autorisées doivent être sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert foncé, gris foncé, etc.) ou de teinte "bois naturel".

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être en structure rigide de couleur verte ou noire uniquement.

Elles doivent être doublées, côté domaine public, d'une haie vive à caractère champêtre (essences locales uniquement), d'une hauteur maximale de 2,00 m.

La clôture est érigée derrière la haie, à l'intérieur du lot et est ainsi non visible de la rue.

Les haies ne doivent en aucun cas déborder sur le domaine public.

Les lauriers palmes, les thuyas et autres conifères sont strictement interdits. Les plantations sont obligatoirement d'essences régionales.

Les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement, lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés sont interdits.

A proximité des carrefours et des accès aux établissements, les clôtures et haies doivent être réalisées de façon à ne pas provoquer de gêne pour la circulation, notamment des problèmes de visibilité.

Si des clôtures sont implantées en limite séparative de lots et en fond de parcelles, elles doivent avoir une hauteur de 2,00 m maximum.

Ces clôtures doivent être maintenues en parfait état.

A noter que l'implantation de clôtures en limite séparative n'est pas obligatoire.

Stockage

Les aires de stockage de quelque matériaux ou matériel que ce soit, doivent être traitées avec soin et masquées par des plantations champêtres (**les lauriers palmes, les thuyas et autres conifères sont strictement interdits**).

Liste des essences végétales autorisées

Arbres de haut-jet

Chêne rouge, chêne, Erable sycomore, Frêne commun, Hêtre, Merisier, Noyer, Orme champêtre, Peuplier tremble, Poirier, Châtaignier, Tilleul

Arbres intermédiaires

Acacia, Alisier torminal, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bouleau pubescent, Cerisier à grappe, Charme, Cormier, Cytise, Erable champêtre, Pommier, Prunier myrobolan (ou Prunier cerise), Saule blanc, Saule des vanniers, Sorbier des oiseaux, Tilleul petites feuilles

Arbres buissonnants

Aubépine, Bourdaine, Cerisier de Ste-Lucie, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Houx, Lilas commun, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Prunellier, Sureau noir, Viorne lantane, Viorne obier.

- 2.3 **Chaque lot est raccordé avant acquisition**, aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télédistribution.

Concernant **les eaux pluviales**, elles doivent obligatoirement être pré-traitées au sein de chaque lot, avant d'être évacuées (à la charge du futur acquéreur)

- . pour les lots 1 à 4, vers la noue qui borde la voie interne de la ZA,
- . pour les lots 5 et 6, directement vers le bassin de rétention créé dans la partie Nord de la parcelle.

Concernant **les eaux usées**, à défaut de réseau public, un assainissement individuel à la charge du futur acquéreur, est à envisager. Le dispositif retenu doit être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Une étude spécifique, à la charge de l'acquéreur, est à prévoir sur chaque lot.

- 2.4 En limite périmétrique Nord et Ouest de la ZA, la Communauté de Communes du Val d'Huisne s'engage à planter une belle haie champêtre, exclusivement faite d'essences locales. La plantation de ce linéaire de haie est à la charge de la Communauté de Communes, alors que son entretien sur le bord Ouest, va revenir de droit aux acquéreurs des lots 1 et 5.
- 2.5 **Sur chaque lot**, il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière.
Les aires de stationnement créées sur l'unité foncière privée doivent être plantées et correctement intégrées à leur environnement.
- Le maintien et le bon entretien de la haie champêtre existant en limite des lots 1 et 5, le long du chemin rural (desserte agricole) revient à chaque acquéreur.

Article 3 – Répartition de la Surface de Plancher

La Surface de Plancher se répartie comme suit :

- Lot 1	4 265 m ² env.	Surface de Plancher	1 700 m ²
- Lot 2	3 265 m ² env.	Surface de Plancher	1 700 m ²
- Lot 3	3 265 m ² env.	Surface de Plancher	1 700 m ²
- Lot 4	3 265 m ² env.	Surface de Plancher	1 700 m ²
- Lot 5	3 935 m ² env.	Surface de Plancher	1 500 m ²
- Lot 6	3 920 m ² env.	Surface de Plancher	1 500 m ²
TOTAL	21 915 m² env.	Surface de Plancher	9 800 m²

Fait à LE THEIL-SUR-HUISNE, le 23 juin 2014

Le lotisseur, LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU VAL D'HUISNE,



Pour le Président
absent ou empêché
Le^{re} Vice-Président

