

Département de la Haute Loire

Commune d'YSSINGEAUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme

PERMIS D'AMENAGER

REFERENCE 16-107	NOTICE EXPLICATIVE
---------------------	--------------------

DATE	TYPE	MODIFICATIONS
27-06-2016		Permis d'Aménager
03-03-2017		Permis d'Aménager Modificatif

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités « GROUMESSOMME »
YSSINGEAUX

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE

Le projet d'aménagement de l'extension de la Zone d'Activités de Groumessomme à Yssingaux consiste à aménager de nouveaux terrains situés à proximité des Zones d'Activités existantes.

Le but est d'aménager une extension à la Zone d'Activités existante permettant de proposer un site de proximité aux entreprises désireuses de s'installer sur le territoire de la Communauté de Communes des Sucs ou de permettre à des entreprises déjà en activité sur le territoire de s'agrandir. Plusieurs demandes ont été effectuées à ce jour.

La Communauté de Communes des Sucs ne possède actuellement aucun terrain permettant ces implantations.

L'extension de la Zone d'Activités de Montusclat à créer, est située sur le territoire de la Commune d'Yssingaux, sur un terrain classé en zones UI et AUJ sur le PLU de la Commune.

LE TERRAIN

Le terrain est situé sur une parcelle en nature de pré.

Il est situé au Nord des Zones Industrielles existantes (Villeneuve et Groumessomme).

La desserte de cette zone sera assurée depuis la voie de desserte de la ZA Groumessomme.

Un bouclage pourra être envisagé sur la ZA Villeneuve, lors de l'aménagement des terrains riverains.

Ce terrain est sensible du point de vue paysager et hydraulique. C'est pourquoi, lors de l'élaboration de ce dossier, les divers services de l'Etat ont été consultés.

ORGANISATION GENERALE :

Le Plan de Composition a été établi en concertation avec la Communauté de Communes des Sucs et de la Mairie d'Yssingaux. Il concernera la réalisation de 8 lots viabilisés. Il tient compte des aménagements réalisés à proximité et à venir pour établir une unité d'aménagement.

Tous les lots sont destinés à l'installation d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services. L'aménagement des parties privées sera réalisé par les acquéreurs des lots.

L'Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme se décompose de la façon suivante :

Détail des surfaces :

Voirie de la ZA à créer :	6 170 m ² env.
Espace Commun N°1 :	1 340 m ² env.
Espace Commun N°2 :	485 m ² env.
Espace Commun N°3 :	1 675 m ² env.
Espace Commun N°4 :	745 m ² env.
Espace Commun N°5 :	5 825 m ² env.
Espace Commun N°6 :	2 715 m ² env.
Soit un sous total de :	18 955 m ² env.
Ilot 1 – pouvant se diviser en 3 lots :	7 735 m ² env.
Ilot 2 – pouvant se diviser en 2 lots :	3 130 m ² env.
Ilot 3 – pouvant se diviser en 2 lots :	1 710 m ² env.
Ilot 4 – pouvant se diviser en 2 lots :	4 415 m ² env.
Ilot 5 – pouvant se diviser en 3 lots :	8 940 m ² env.
Ilot 6 – pouvant se diviser en 2 lots :	8 990 m ² env.
Ilot 7 – pouvant se diviser en 4 lots :	13 595 m ² env.
Ilot 8 – pouvant se diviser en 2 lots :	4 660 m ² env.
Soit un sous total de :	53 175 m ² env.
Surface du lotissement :	72 130 m ² env.

VOIRIE – ESPACES COMMUNS :

Les constructions des voiries seront réalisées conformément aux prescriptions des services techniques de la Commune.

La desserte de cette zone sera assurée depuis la voie de desserte de la Zone d'Activités de Groumessomme et elle bouclera sur la voirie de la ZA des Razes existante. Une placette de retournement est aménagée sur la voirie à créer. (au Nord du Plan de Composition)

Le gabarit de la voirie de desserte est de 8.00 mètres d'emprise (Accotement 2.50m, Chaussée 5.50m).

La voirie sera aménagée de manière à pouvoir assurer le bon fonctionnement de la ZA projetée.

Une seconde voirie sera aménagée depuis la voirie de desserte afin de viabiliser l'ilot N°1, elle aura une emprise de 8m et se terminera par une placette de retournement.

Les espaces libres et les talus seront engazonnés lors de la réalisation de la voirie et des plates-formes des lots et seront plantés d'arbustes et d'arbres en divers points, conformément au dossier paysager.

La Communauté de Communes des Sucs, réseaux et ouvrages de la Zone d'Activités.

La Communauté de Communes des Sucs se réserve le droit d'utiliser ces voies, réseaux et ouvrages pour toute opération à venir.

LES RESEAUX

La zone sera desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif. Les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront mis en place conformément au plan de masse et des réseaux.

Un bassin d'orage sera créé hors emprise du lotissement, sur la Propriété de la Communauté de Communes des Sucs. Un dossier « loi sur l'eau » est en cours d'instruction.

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie à poser et par la défense incendie existante à proximité.

Tous les réseaux d'assainissement, d'eau potable, téléphone et électricité seront mis en place afin de permettre le branchement des lots aux réseaux, conformément au plan de masse et des réseaux.

SERVITUDES

L'Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme bénéficie d'une servitude sur le bassin d'orage créé sur la parcelle propriété de la Communauté de Communes des Sucs, pour la régulation des eaux pluviales de la ZA avant rejet dans le milieu naturel.

L'Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme bénéficie d'une servitude de passage d'une ligne aérienne de moyenne tension. Cette servitude existante grèvera l'ilot N°4.

INSERTION PAYSAGERE

Une étude paysagère a été réalisée pour limiter l'impact visuel de cette zone et proposer des aménagements tendant à préserver au mieux le cadre existant.

Afin d'atténuer l'impact visuel dans le paysage avec des terrassements rendus nécessaires et de limiter les effets de ravinement, il est notamment prévu d'engazonner les talus créés lors de la réalisation de la voirie et des plates-formes des lots et d'arborer les talus les plus visibles. L'étude paysagère ainsi établie permet de gérer au mieux l'implantation des bâtiments, ainsi que leurs formes, leurs teintes, leurs matériaux de construction. Les aménagements extérieurs privatifs sont également conseillés.

Les acquéreurs des lots devront respecter le règlement du PLU et le règlement de la zone ci-joint.

Fait à Monistrol sur Loire

Le 13 février 2017

 Département de la Haute Loire

 Commune d'YSSINGEAUX

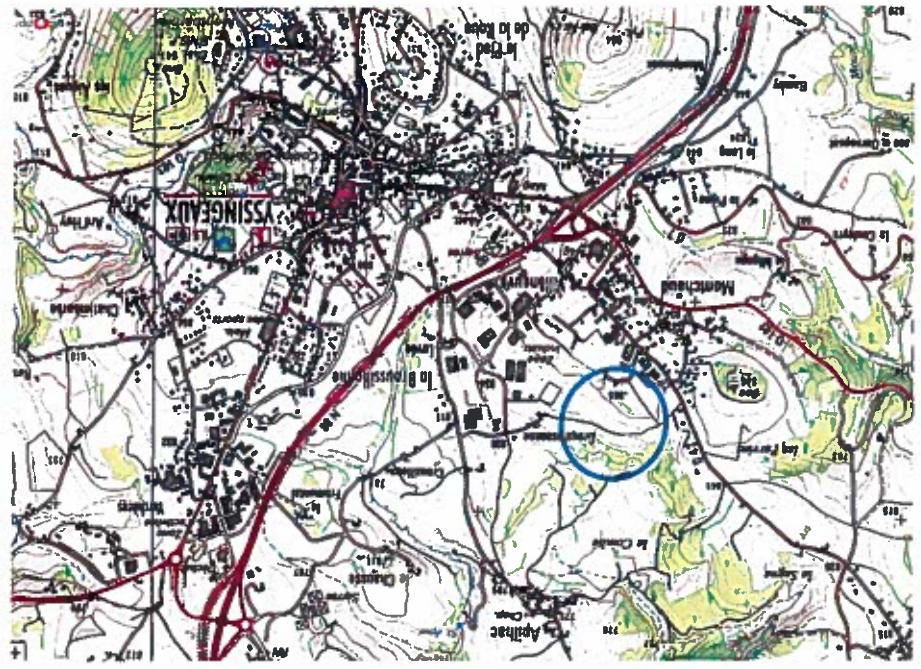
 COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

 Extension de la Zone d'Activités de Groupessomme

 PERMIS D'AMENAGER

REFERENCE 16-107
 PLAN DE SITUATION – EXTRAIT CADASTRAL

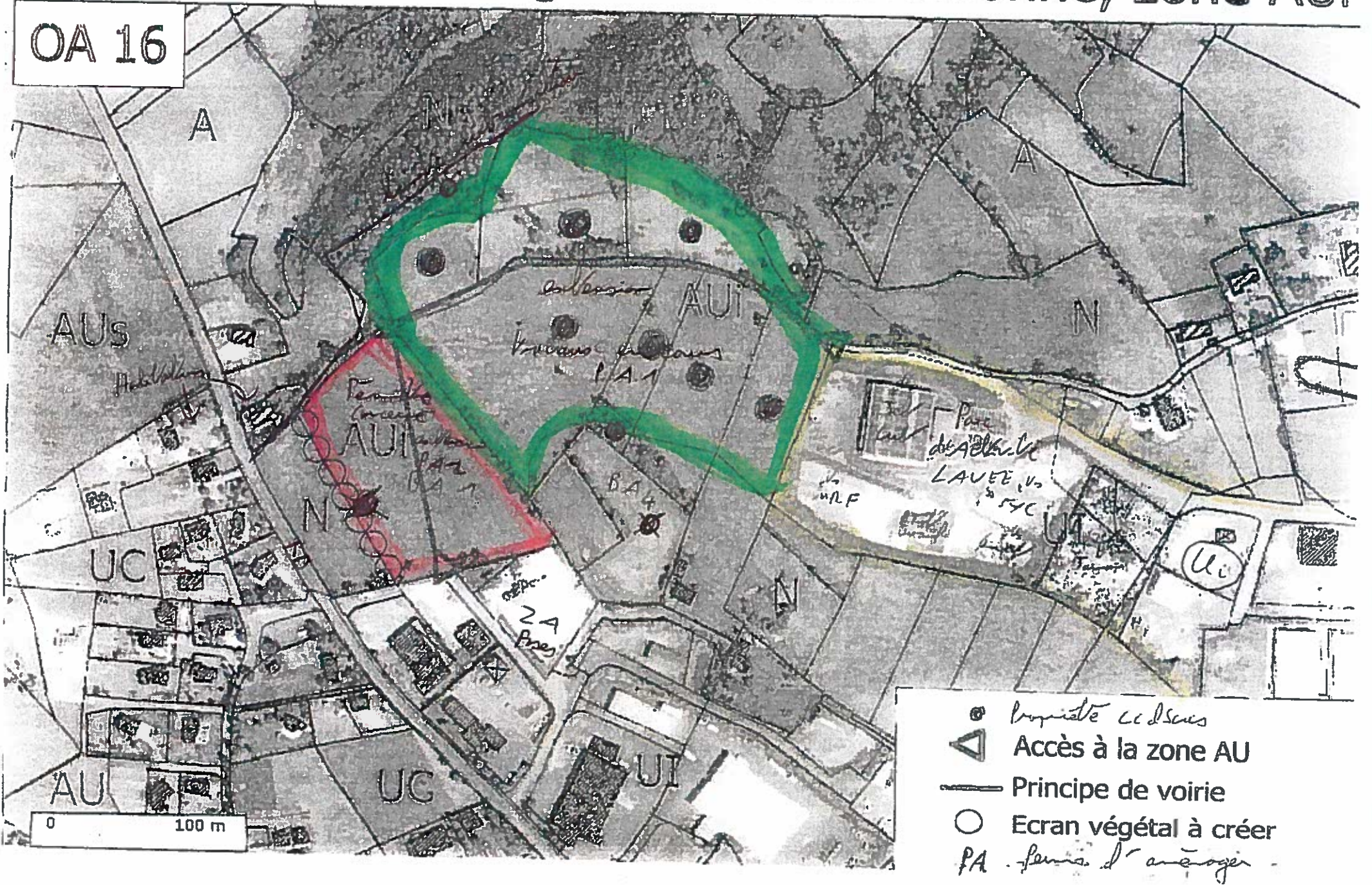
DATE	TYPE	MODIFICATIONS
27-06-2016	Permis d'Aménager	
03-03-2017	Permis d'Aménager Modificatif	



EXTENSION ZA GROUCESSOMME – YSSINGEAUX

Orientation d'aménagement Groumessonne, zone AUi

OA 16



Département de la Haute Loire

Commune d'YSSINGEAUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme

PERMIS D'AMENAGER

REFERENCE	CAHIER DES CHARGES
16-107	

DATE	TYPE	MODIFICATIONS
27-06-2016		Permis d'Aménager

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités « GROUMESSOMME »
YSSINGEAUX

CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT

CLASSE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES - SA FORCE OBLIGATOIRE - COMPOSITION ET DESTINATION DU LOTISSEMENT

1.0. OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé de l'Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme située sur la Commune d'Yssingeaux.

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

1.1. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1.1.0. Les règles visées classe 1.0 s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots ;

- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

1.1.1. Le respect des règles du présent cahier des charges peut être assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

1.1.2. Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

1.2. PERIMETRE - DESIGNATION

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué de parcelles en nature de pré au lieudit " Groumessomme " sur la Commune d'Yssingeaux, figurant avant division au cadastre de la Commune, sous les numéros 2p, 5, 6p, 7p, 50p de la section BA et sous les numéros 1023, 1024p, 1025 et 1026 de la section K pour une contenance totale de 52 295 m² environ.

1.3. DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné à recevoir des bâtiments industriels, artisanaux, commerciaux ou de service.

CLASSE 2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES Y AFFERENTES

2.0. COMPOSITION

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés. Les équipements à usage commun comprennent :

- voie de desserte
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées
- réseaux Adduction Eau Potable, d'électricité et de téléphone
- espaces verts et plantations.
- éclairage (Fourreaux uniquement)
- signalisations

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces écrites faisant partie du dossier de lotissement, approuvé et déposé conformément à la loi.

2.1. CREATION DES EQUIPEMENTS

La création des équipements ci-dessus est à la charge de la Communauté de Communes des Sucs. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'arrêté municipal approuvant le lotissement.

La Communauté de Communes des Sucs est tenue de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme de travaux susvisés et également avec les règles de l'art. Elle n'est pas tenue à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements.

2.2. SERVITUDES

2.3. CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS

Les charges afférentes aux équipements communs (voirie, réseaux, poste de relevage des eaux usées), à savoir le coût de leur entretien et les dépenses accessoires, notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujéti, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont entièrement assumés par la Communauté de Communes des Sucs.

2.4. AGGRAVATION DES CHARGES

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire, est supportée exclusivement par lui. Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

2.5. DROIT D'USAGE DES PARTIES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

Le droit d'usage aux parties communes appartient à tous les colotis.

CLASSE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

3.0. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES LOTS

Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du règlement de la construction (obligation d'obtention de permis de construire). Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôtures et de plantations.

Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée. Il est tenu, directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

3.1. DISPOSITIONS SPECIALES A CERTAINS LOTS

Sans objet

CLASSE 4 - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

4.0. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent être affectées qu'à des activités industrielles, artisanales, de services, tertiaires ou commerciales.

4.1. AFFICHAGE

Se référer au PLU de la Commune.

4.2. SUBDIVISION DE LOT

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaux.

4.3. SIGNALISATION

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction ou en limite de propriété, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

4.4. ANTENNES

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, la communauté de Communes aura la faculté d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

4.5. ENTRETIEN

Les constructions et leurs abords doivent être constamment tenus en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

En outre, les parties de trottoirs, bien que n'étant pas parties privées devront être entretenues et maintenues en état de la même manière par chaque propriétaire de terrain au droit de son lot privatif.

4.6. DECHARGES

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

4.7. SON

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est notamment interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

4.8. CANALISATIONS

Il est interdit de jeter dans les canalisations quel que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations; il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

4.9. ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs devront se conformer à la réglementation intercommunale concernant le ramassage des ordures ménagères.

4.10. OBLIGATION DE CONTACTER UNE ASSURANCE

Chaque propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur lot.

4.11. SERVITUDES IMPOSEES A CHAQUE LOT

Les servitudes existantes avant la création de ce lotissement seront conservées et leurs bénéficiaires continueront à en jouir.

En ce qui concerne les canalisations et réseaux, chaque lot devra supporter le passage de celles-ci (eau, égouts, électricité, téléphone, etc...) qui pourraient être utiles à l'un ou à l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb passent en dehors de la plage d'implantation des constructions.

Des servitudes de passage seront éventuellement mises en place afin de prévoir les prolongements des attentes entre lots (réseau électrique, eaux pluviales, télécom, eau potable, etc...) et des besoins des acquéreurs de lots.

4.12. RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS

La Communauté de Communes des Sucs reste propriétaire des voies, réseaux et ouvrages de la Zone d'Activités.

La Communauté de Communes des Sucs se réserve le droit d'utiliser ces voies, réseaux et ouvrages pour toute opération à venir.

CLASSE 5 - MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

5.0. DISPOSITIONS SOUMISES AU PRESENT CHAPITRE

Sans objet.

Fait à MONISTROL SUR LOIRE

27 Juin 2016

Département de la Haute Loire

Commune d'YSSINGEAUX

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités de Groumessomme

PERMIS D'AMENAGER

REFERENCE

16-107

PROGRAMME DES TRAVAUX

DATE	TYPE	MODIFICATIONS
27-06-2016		Permis d'Aménager
03-03-2017		Permis d'Aménager Modificatif

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SUCS

Extension de la Zone d'Activités « GROUMESSOMME »
YSSINGEAUX

PROGRAMME DES TRAVAUX

Les travaux décrits ci - après et figurant au plan de masse et des réseaux et au plan de composition seront exécutés pour assurer la viabilité de l'extension de la Zone d'Activités de Groumessomme située au Beudil « Groumessomme » sur la Commune d'Yssingeaux.

Les travaux de la Zone seront réalisés de la façon suivante :

I . VOIRIE :

Les constructions des voiries seront réalisées conformément aux prescriptions des services techniques de la Commune. La desserte de cette zone sera assurée depuis la voirie de desserte de la Zone d'Activité de Groumessomme. Une aire de retournement sera aménagée au Centre du plan de composition. Cette voirie bouclera sur la voirie de la Zone d'Activités des Rases.

Le gabarit de la voirie de desserte est de 8.00 mètres d'emprise (Accotement 2.50m, Chaussée 5.50m).

Une seconde voirie de desserte est projetée pour desservir l'îlot N°1, avec un gabarit de +6.00m (Accotement 1.00m, chaussée 5.00m)

Ces voiries seront aménagées de manière à pouvoir assurer le bon fonctionnement de la ZA projetée.

La chaussée aura un dévers en pente unique de 2% orienté vers les bordures de trottoir.

Les bordures de trottoir seront de type P1 et T2. Les limites de parcelles avec cette voie seront matérialisées par les bordures.

Construction de la voie de desserte :

- Décapage de la terre végétale,
- Terrassements en déblais et remblais,
- Exécution de toutes les tranchées et mise en place de tous les réseaux souterrains,
- Fondation des chaussées en concassé 0/60 sur une épaisseur de 0.30 m,
- Couche de réglage de la chaussée en concassé 0/31.5, épaisseur de 0.10 m,
- Pose de bordures P1, T2 avec fondation et épaulement en béton,
- Finition de la chaussée par mise en place d'un tapis en grave bitume 0/14 et un tapis d'enrobé dense 0/10
- Finition des stationnements par la réalisation d'un enduit tricouche.
- Aménagement des accotements en terre végétale.

II . DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

La mise en place des canalisations sera réalisée suivant le règlement du service des eaux de la Commune. L'entreprise exécutante des travaux devra soumettre le descriptif des travaux pour acceptation par le service des eaux de la Commune.

Canalisations :

La canalisation existante sur l'emprise des travaux sera déplacée et remplacée par la pose d'une canalisation Ø110.

Une canalisation AEP Ø110 sera posée depuis la canalisation AEP Ø110 existante et en attente sur la voirie de la Zone d'Activité de Groumessomme.

Celle-ci sera posée sous l'emprise de la voirie de la ZA à créer.

Les branchements des lots seront réalisés en fonte à joints caoutchouc Ø110 série 16 bars.

Un regard compteur sera mis en place sur chaque lot.

Robinet - vanne : Des robinets vanne de 100 seront mis en place à chaque branchement particulier des lots.

Vidange : Une vidange sera posée au point bas de la canalisation à poser.

Ventouse : Une ventouse sera posée au point haut de la canalisation à poser, dans un regard.

III . DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie à poser et par la défense incendie existante à proximité.

IV . ASSAINISSEMENT

Le lotissement sera réalisé par un réseau de type séparatif.

Eaux Usées :

L'évacuation des eaux et des matières usées en provenance des WC ainsi que celle des eaux ménagères se fera par évacuation dans le réseau eaux usées de diamètre 200 PVC CR8 qui sera mis en place sous la chaussée, conformément au tracé figurant sur le plan de masse et des réseaux.

Un poste de relevage des eaux usées en direction du réseau communal sera mis en place au point bas, selon les prescriptions des Services techniques de la Commune.

Les eaux usées Industrielles devront faire l'objet si nécessaire, de traitements spécifiques à leur nature avant rejet dans le réseau qui sera créé.

Les branchements des lots seront réalisés par des tuyaux PVC CR8 diamètre 125mm.

Des regards de branchements particuliers seront installés à l'intérieur de chaque lot à l'extrémité des tuyaux de branchement eaux usées.

Eaux Pluviales :

Le lotissement sera desservi par une canalisation eaux pluviales qui sera raccordée à un bassin de rétention à réaliser destiné à collecter la plus grande partie des eaux pluviales du lotissement. Ce bassin sera implanté à l'aval des propriétés, terrassé et engazonné. Son entretien et son bon fonctionnement seront assurés par la Communauté de Communes des Sucs. Un ouvrage de régulation des EP et un déversoir d'orage seront projetés à la sortie de ce bassin, avant rejet dans la canalisation en attente sur le terrain.

Un réseau eaux pluviales sera notamment mis en place sous la voie de desserte et sous la voirie communale, conformément au tracé figurant sur le plan de masse et des réseaux. Il sera réalisé en tuyaux PVC CR8 de diamètre variant de 300 à 600mm.

Les branchements des lots seront réalisés en PVC CR8 diamètre 300 à 600mm.

Des regards de branchements particuliers seront installés à l'intérieur des lots à l'extrémité des tuyaux de branchement eaux pluviales.

Les eaux de pluie de la voirie seront récupérées par des grilles d'engouffrement qui seront raccordées dans la canalisation qui sera mise en place.

Le bassin d'orage sera dimensionné par un BE Hydraulique et reprendra les eaux pluviales de l'extension de la ZA de Groumossomme et de la voirie à aménager depuis la ZA Groumossomme.

Le réseau eaux usées sera réceptionné par un passage caméra et par des essais d'étanchéité.

Le réseau eaux pluviales sera réceptionné par un passage caméra.

V . ELECTRICITE BASSE TENSION - ECLAIRAGE PUBLIC

Electricité :

L'alimentation en énergie électrique de la Zone d'Activités sera assurée par un réseau souterrain conformément au projet approuvé par Electricité de France et sous son contrôle.

Des réservations seront mises en place. Chaque acquéreur devra faire la demande de son raccordement et à ses frais.

Eclairage public :

Des réservations (fourreaux) seront mises en place sur l'emprise de la voirie de desserte de la Zone d'Activités.

VI . TELEPHONE

La desserte de la Zone d'Activités en téléphone sera assurée par un réseau souterrain conformément au projet approuvé par France Télécom et sous son contrôle.

Tous les lots seront ainsi desservis et pourront recevoir chacun des connexions « Haut Débit » et « Très Haut Débit ».

VII . ESPACES COMMUNS - PLANTATIONS

Une étude paysagère a été réalisée pour limiter l'impact visuel de cette zone et proposer des aménagements tendant à préserver au mieux le cadre existant.

Divers espaces verts seront aménagés par la Communauté de Communes des Sucs, conformément aux emplacements indiqués au plan de composition.

Afin d'atténuer l'impact visuel dans le paysage avec des terrassements rendus nécessaires et de limiter les effets de ravinement, il est prévu d'engazonner les talus créés lors de la réalisation de la voirie et des plates-formes des lots, de créer des plantations d'arbustes et d'arbres en divers points, conformément au dossier paysager.

Choix des essences à privilégier :

- les essences feuillues rustiques (Erable, Frêne, Hêtre, Merisier, Bouleau, ...)
- le Pin Sylvestre.
- les arbustes champêtres (Noisetiers, Cornus, Houx, Fusain, Lilas, Sureau, Viorne, Genet, ...)

Des arbres isolés seront projetés et seront d'essences définies ci-dessus.

VIII . BRANCHEMENTS DES LOTS

Les amorces de branchements des lots sur les divers réseaux seront exécutées en même temps que la pose des canalisations, afin d'éviter une détérioration des chaussées.

Les branchements d'eau, assainissement E.U. et E.P., téléphone, seront amorcés jusqu'à 0.50 m (minimum) de la limite à l'intérieur des lots.

Il est précisé que la position des divers réseaux, branchements, grilles eaux pluviales, réservations électriques, etc. figurant au plan de masse et des réseaux est susceptible d'être modifiée lors de l'exécution des travaux.

Avant de commencer les travaux de construction sur leur lot, les acquéreurs ou leurs constructeurs devront se renseigner auprès du Maître d'Œuvre pour connaître la position des divers branchements au cas où ceux-ci ne seraient pas visibles sur les lieux.

IX . TERRASSEMENTS PLATES-FORMES

Les plates-formes des lots seront réalisées par la Communauté de Communes des Sucs.

Les altitudes et les pentes des plates-formes sont données à titre indicatif et peuvent varier lors de la réalisation des travaux, en raison du foisonnement des matériaux rencontrés.

Des essais de portance seront réalisés régulièrement lors du montage de ces remblais.

En fin de chantier des essais au pénétromètre seront réalisés sur la zone remblais pour réceptionner les terrassements.

Les eaux de sources et de drainage seront captées par des drains et seront conduites en direction du milieu naturel.

Fait à Monistrol sur Loire

Le 13 février 2017



AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITE DE LAVÉE - GROUMESOMME II

Commune d'Yssingaux

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Septembre 2016

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de fixer les droits, charges et obligations des acquéreurs de terrain compris dans la Zone d'Activités que projette de construire la Communauté de commune des Sucs sur la commune d'Yssingaux.

Il est opposable non seulement aux acquéreurs de lots mais encore à leurs héritiers ou ayant droits, à leur concessionnaire à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention du règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation.

En sus du droit des tiers, et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'Yssingaux, notamment : PLU-Zone ALU applicable en intégralité, les divisions parcellaires et les constructions à édifier devront se conformer aux règles définies ci-après.

- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement du lotissement « Zone d'Activités Groupesomme II » s'applique aux parcelles, sur la commune d'Yssingaux, dont les références cadastrales sont les suivantes :

000BA1 - 23 806 m² / 000BA2 - 16 872m² / 000BA5 - 3 376m² / 000BA6 - 9 329 m² / 000BA 50 - 751 m² / 000BA121 - 5 472 m² / 000K1023 - 4060m² / 000K1024 - 9 600m² / 000K1025 - 7 460m² / 000K1026 - 1 840m² / K1456 - 1 231 m² / 000BA123 - 1 202 m²

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle que mentionnée ci-dessus pourrait se trouver modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du lotissement « Zone d'Activités Lavée – Groumnessomme II » s'applique aux personnes physiques et morales de droit public. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement telle que délimitée à l'article 1.1.

OBJET ET PORTEE

Le règlement détermine les règles d'aménagement et d'urbanisme applicables au titre du lotissement. En cas d'interprétations contradictoires ou divergentes, le présent règlement prévaut sur les documents graphiques du lotissement. Le règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement telle que délimitée à l'article 1.1.

MORCELLEMENT

Le lotissement est composé de 8 lots, numérotés de 1 à 8, conformément au plan de composition du lotissement. Ces lots peuvent être composés de 1 ou plusieurs lots. Au total 20 lots est possible sur ce lotissement.

La même main, de deux ou plusieurs lots contigus, permet, à la volonté du propriétaire, de constituer un lot unique unité. Les règles du présent règlement s'appliquent alors comme s'il s'agissait d'un seul lot.

La subdivision des lots unités est autorisée, exclusivement pour un retour à l'état initial.

Article 1 – OCCUPATION DU SOL INTERDITE

Le Lotissement est destiné à accueillir des activités économiques.

Ainsi il est interdit :

1. Les lotissements à usage d'habitation
2. Les constructions à usage d'habitation
3. Les terrains de camping ou de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. L'installation de bâtiments à usage agricole
5. L'ouverture de carrières, et l'effouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux,
6. Le dépôt de matériaux permanents autres que ceux liés à l'activité de l'entreprise (machines, gravats, véhicules usagés, etc..),
7. La sous-location pour affichage publicitaire,

Sont admises, sous réserves des conditions fixées au PLU, les constructions à usage industriel, artisanal, de service, de bureaux, commercial ou de dépôt.

Article 2 - NATUDES DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

Avant d'établir leur projet définitif, il est conseillé aux acquéreurs de prendre contact avec le pôle urbanisme d'Ysingeaux et de consulter la Charte Locale Paysagère et Architecturale. De plus, une validation préalable du projet d'implantation par le lotisseur est obligatoire.

L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni par du stationnement sauvage. Le respect des réglementations en vigueur en matière de nuisances est essentiel (pollution sonore, déchets, visuel etc).

S'il est prévu des annexes (locaux d'activités), celles-ci devront être réalisées en matériaux de qualité, s'harmoniser et faire corps, dans la mesure du possible, avec la construction principale. Dans le cas où des annexes seraient séparées, elles devront avoir une emprise minimale de 40 m².

La surface dévolue aux places de parking devra respecter la réglementation en vigueur et une capacité suffisante pour accueillir le personnel, la clientèle, les commerçants, les livraisons etc

Toute construction de quelque importance que ce soit, ne pourra être édifiée que si le propriétaire a obtenu une autorisation d'urbanisme.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

La voirie du lotissement a été conçue pour assurer la desserte de chacun des lots.

Il pourra être créé plusieurs accès par lot, après accord du lotisseur. Dans le cas particulier d'un lot unité, il est possible de ne pas réaliser ou de supprimer certains des accès prévus initialement sur le plan de composition à la condition expresse de prolonger la clôture en façade telle qu'elle a été réalisée par le lotisseur initialement.

Les accès sont conçus de manière à ne pas créer de gêne ou de difficulté pour la circulation générale, et à ne pas compromettre de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Ils devront satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les portails clôturent les lots ne doivent donc provoquer aucune des nuisances énumérées cidessus et n'avoir aucun débatement sur la voie publique.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux divers : eau potable, assainissement, électricité, téléphonie, seront conduits en limite de chaque lot. Les acquéreurs des lots devront donc prendre en charge leur raccordement, qu'il soit en limite de lot immédiat, en limite d'ilot ou, si nécessaire, de reprendre un nouveau réseau.

Il est interdit d'utiliser les fossés et caniveaux pour déverser tout déchet ou produit de nature à incommoder le voisinage, ou à gêner les écoulements. Le sol de la voie devra être maintenu en parfait état de propreté et ne jamais être encombré.

Eau potable
Les constructions sont obligatoirement raccordées, en souterrain, au réseau de distribution publique d'eau potable sous pression mis en place par le lotisseur.

Si les besoins en AEP excède la capacité de la canalisation de branchement. Il devra en particulier, après demande auprès du service gestionnaire, installer un regard compresseur adapté à ses besoins.

Enfin, concernant la fibre optique, chaque propriétaire doit prendre, à sa charge tout travaux nécessaire à son alimentation par fibre optique.

Article 5 – DEFENSES CONTRE L'INCENDIE

La défense incendie sera assurée par un poteau d'incendie normalisé DN 100 pour la première attaque de feu. Cette première défense est complétée par une réserve incendie d'une capacité de 1 600 m³.
Par ailleurs, chaque acquéreur devra obligatoirement réaliser sa propre défense incendie à ses frais selon les besoins du projet et la réglementation en vigueur.

Article 6 - SERVIDES

Selon le découpage des lots, les futurs acquéreurs devront prévoir des servitudes de passages pour desservir en réseau les lots voisins, à partir des réservations de chaque lot prévues par le lotisseur.
Les propriétaires des lots concernés par le passage des réseaux des lots voisins, seront tenus de laisser libre les zones concernées de façon à permettre l'accès, dans le cas de réparation ou d'entretien devenus nécessaires.

Article 7 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

Le découpage des lots figure à titre indicatif. La surface et la forme des lots seront déterminées entre la communauté de Commune des Sucs et les acquéreurs suivant les besoins de ces derniers. Un bornage sera réalisé par la communauté de communes pour la vente du lot. Ce bornage sera à la charge de la collectivité.
Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,70 par lot.

Article 8 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES DE DESSERTE DU LOTISSEMENT

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul fixées à 5 m des limites de propriété en façade c'est-à-dire côté voirie de desserte de la zone.
Dans tous les cas, les espaces entre bâtiment(s) et voirie(s) seront végétalisés au maximum : enherbement ou plantations. Seuls les accès et parkings pourront être minéralisés même s'il est fortement conseillé de les réaliser végétalisés (Dalles alvéolaires ou mélange terre/pierre enherbés). Il est important de conserver une bande végétalisée afin de maintenir une voie de circulation agréable à vivre de part et d'autre.

Article 9 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au PLU d'Yssingeaux, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives de :

- 5m pour les constructions inférieures à 10 m de hauteur
- La moitié de la hauteur de la construction pour les constructions supérieures à 10 m de hauteur (distancé = hauteur à l'égoût de toiture / 2)

Il pourra être autorisé la construction en limite séparative à condition que toute dispositions soient prises pour éviter les risques de propagation d'incendie.

Assainissement – Eaux Usées
Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement existant dans le plan par le lotisseur. Les eaux résiduaires domestiques peuvent être rejetées directement dans le réseau public d'assainissement les collectant.

L'évacuation des eaux usées devra en outre être conforme aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

- l'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié et spécifique, après autorisation du concessionnaire

- l'évacuation au réseau d'assainissement collectif des eaux usées de toute nature se fera par des canalisations souterraines et branchements particuliers d'un diamètre approprié à celui de la canalisation publique.

L'évacuation des eaux pluviales ou de surfaces
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la récupération des eaux pluviales et leur écoulement dans le réseau public de collecte mis en place par le lotisseur. Ces aménagements sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser des dispositifs adaptés aux constructions et aux contraintes de leur terrain.

L'évacuation au réseau d'eau pluviales se fera par des canalisations souterraines et branchements particuliers d'un diamètre approprié à celui de la canalisation publique.

La récupération de l'eau de toiture pour le fonctionnement de la parcelle : nettoyage, arrosage, eau non domestique est autorisée... Comme pour les autres aménagements, il est également conseillé de réaliser un traitement paysager autour de ces dispositifs de récupération des eaux.

Enfin, il doit être prévu un séparateur à hydrocarbures pour l'ensemble des espaces extérieurs minéralisés.

Canalisations et branchements
Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de téléphonie, emprunteront, en principe, la voirie du lotissement.

S'agissant d'un lotissement économique où les lots ne sont pas fixés à l'avance, aucun branchements particuliers ne sera donc réalisé par le lotisseur.
Il est en outre rappelé que la pose des compteurs pour l'eau et l'électricité ainsi que tous les droits de branchements sont à la charge des acquéreurs de lots.

Energies et télécommunications
Tous les réseaux et câbles doivent être souterrains et non visibles depuis les voies publiques. Les constructions sont obligatoirement raccordées aux réseaux d'alimentation électrique et téléphonique mis en place par le lotisseur (LTI). Les futurs acquéreurs devront prendre en charge les nouvelles chambres LTI si nécessaire pour la desserte de leur lot dédié.

Sur une même parcelle, les constructions devront être implantées selon un projet cohérent en terme d'architecture et d'insertion. Le projet d'implantation devra être validé par les services de la communauté de communes des Sucs.

Enfin, lorsque les plateformes ont été préparées par l'aménageur, le niveau du bâtiment devra être situé au niveau de la plateforme, ou en dessous de ce niveau, jamais au dessus.

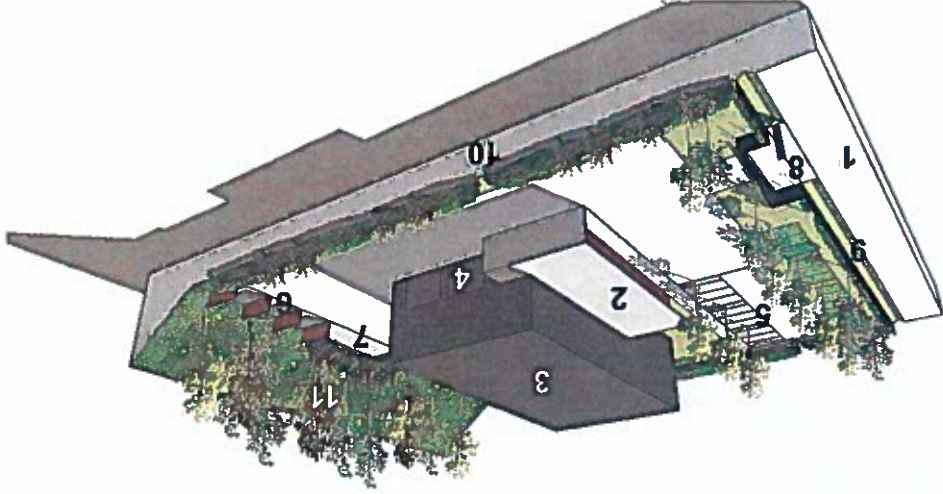
Article 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres . Hauteur comprise du niveau de la plateforme rendu par le lotisseur ou du sol naturel existant jusqu'au faîçage. Tous les éléments en saillis (et compris dans la hauteur maximale), seront traités avec un soin particulier pour une bonne intégration à l'ensemble de la construction. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis à titre dérogatoire par le PLU de la commune dans le cas d'une obligation liée à l'activité des entreprises, tout en traitant le projet de façon à limiter au mieux l'impact visuel. Il en sera de même pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérant, etc, ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

ARTICLE 12 – IMPLANTATION

Il sera recherché une cohérence d'ensemble des constructions et des extensions potentielles.

Schéma - Organisation type d'un lot



1 – Voie de desserte

2 – Volume moins important et plus qualitatif représentant la façade avant

3 – Bâtiment avec volume plus important en second plan – parallèle à la voie d'accès

4 – Portail Accès poids lourds sur les façades latérales (lignes alignées sur premier volume)

5 – Stationnements accompagnés de plantations d'arbres créant un premier écran ou filtre végétal facilitant l'intégration des volumes bâtis

6 – Aire de stockage située à l'arrière de la parcelle (Stockage peu volumineux avec protection type polissage bois)

7 – Aire de stockage plus volumineux nécessitant une barrière végétale

8 – Accès au lot en retrait pour améliorer visibilité de la sortie des véhicules – avec modules

d'intégration des coffrets et boîtes aux lettres et Toem signalétique

8 – limite sur voie de desserte – Cloture accompagnée d'une haie

9 – limite entre lots : haies naturelles (espèces locales)

10 – Talus végétalisée pouvant former un second filtre végétal

Article 13 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Architecture – Cas général

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne exécution de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les délais architecturaux.

Les constructions et clôtures édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition. La simplicité de volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction. D'une façon générale, aucun ouvrage ne devra porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties en façade à mettre en valeur peuvent ressortir des volumes importants. Cette disposition favorise l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant. On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers (arbres), venant rompre les volumes.

Tous les dispositifs techniques ou annexes : climatiseurs, système de régulation aérothermique, motorisation de ventilation mécanique, etc., devront être entièrement intégrés aux bâtiments ou situés dans un secteur limitant au maximum les nuisances vis à vis du voisinage proche. Leur intégration devra systématiquement être réfléchi en amont dans le cadre de la conception du projet dans son ensemble.

Les façades

Toutes les façades (même à l'arrière) seront traitées avec soin.

La composition des façades devra présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité. L'usage de matériaux qualitatifs tels que bois, briques, parpaings teintés dans la masse ou enduits, aluminium, verre... est préconisé.

Pour l'ensemble des façades, chaque entreprise pourra utiliser au maximum 2 types de matériaux. Il peut par exemple être conseillé :

Matériau type 1 : sur 85 % maximum de la surface des façades : un matériau au choix, de teinte neutre, mate et foncée, et dont la conception évitera les grandes surfaces planes et sera marqué par une prédominance de lignes horizontales du type : bardages à nervures, murs soulignés par des brises soleil, auvents, lisses, bandeaux, béton architecturé teinté ou matériaux composés à joints creux, façades double peau en matériaux « filtrants » (caillibois, tôle perforée etc), en conseillant les teintes RAL suivantes : 7003, 7005 à 7016, 7022, 7024, 7030, 7031, 7033, 7037, 7039, 7042, 7043.



Exemple de bardage métallique à ondes horizontales :

- Matériau type 2 sur 15% minimum des façades : un bardage (ou caillibois) en bois de douglas, ou mélèze, lasuré incolore mais non verni.

Ces 2 types de matériaux devront s'harmoniser, et pourront être associés, sur une même façade.



Exemple de bardage bois à claire voie horizontale

Seront traitées en façades principales avec le soul esthétiqu que cela suppose, les façades tournées vers la voie de desserte

Les murs végétalisés peuvent être autorisés en remplacement des matériaux de type 1 ou 2.

Sont interdits :

- Le blanc et les teintes claires (y compris le gris clair), car trop visibles dans un paysage ouvert.
- Les matériaux réfléchissants ou brillants sont proscrits en toiture ainsi qu'en bardage, à l'exception des capteurs d'énergies renouvelables
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit.

Les toitures

Les types de toiture autorisés sont :

- Les toitures terrasses.
- Les toitures de faible pente : inférieur à 30° (57%) avec 1 pente ou 2 pentes (Les fatiages des bâtiments doivent être parallèles à la longueur principale du bâtiment).
- Les toitures végétalisées.

Dans tous les cas les toitures seront traitées dans les teintes de gris foncé.

Les éléments de toiture (évacuation, skydom,...) devront être agencés selon un calage harmonieux et présenter des teintes en harmonie avec celle des revêtements de toiture. Tout effet de contraste de ces éléments est interdit.

Cette règle pourra être adaptée pour les bâtiments qui, par leur nature, leur dimension ou la nature des activités exercées, nécessitent un traitement architectural spécifique différents des règles générales

L'implantation de dispositif générateur d'énergie électrique à partir de l'énergie solaire est autorisée en toiture.

Menuiseries extérieures et ouvertures

La composition des façades doit exprimer clairement une déclinaison cohérente de typologie des ouvertures (de l'accès poids lourds aux fenêtres de bureaux)

Les hauteurs des ouvertures d'un même niveau seront alignées, à l'exception des ouvertures nécessaires à l'accès des poids lourds, pour lesquelles les hauteurs seront alors alignés : soit aux hauteurs d'un étage supérieur, soit à un détail architectural marquant, tel que joint creux de bardage, auvent, etc...

Ces ouvertures seront traitées aussi simplement que possible.

L'utilisation des matériaux de menuiserie reste libre, mais la teinte devra respecter celle de la façade. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Annexes

Les bâtiments annexes devront être traités dans le même matériau que le bâtiment principal.

Article 14 – CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures

- Le long des espaces publics ou voie

Il est laissé libre choix au propriétaire de clore ou non son lot.

S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera à sa charge exclusive et devra :

- Être implantée obligatoirement en limite de parcelle
- Être réalisée en grillage à maillage rectangulaire, fiché en terre

La pose d'une clôture devra être complétée par une haie séparative si possible.

Hauteur : 2m maximum

Les murs de soutassements sont autorisés sous condition de :

- ne pas dépasser une hauteur de 50cm
- et d'être en pierre ou avoir un parement pierre

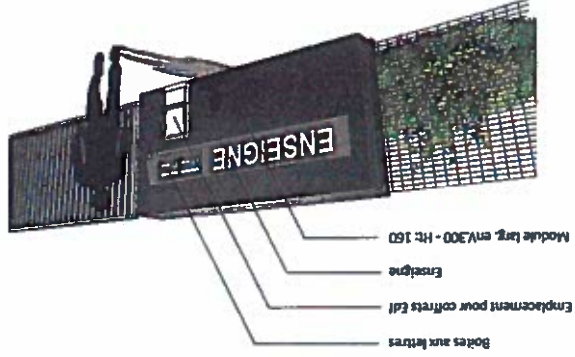


Schéma du module d'entrée de lot

Une vue du traitement de l'entrée sera incluse dans le dossier de demande de permis de construire.

Article 15 – SIGNALÉTIQUE – PUBLICITES - ENSEIGNES

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leur activité sur la zone, toute publicité sur le terrain est interdite.

Les enseignes seront obligatoirement :

- apposées sur un mur de façade et non en déport du bâtiment ou dépassant la hauteur de l'égoût de toiture ; elles sont interdites sur les toitures ou les terrasses. Leur surface ne devra pas dépasser 7m²
- Afin de permettre la bonne lisibilité des entrées, il est également possible de mettre en place une signalétique de type totem (Largeur 80 cm – Hauteur 3m – En entrée de lot - Afin de permettre la bonne lisibilité des entrées, il est également possible de mettre en place une signalétique de type totem (Largeur 80 cm – Hauteur 3m – teinte identique au « module d'entrée ») et de l'intégrer au projet d'aménagement paysager.



Les enseignes sont interdites sur les clôtures.



Exemple d'une clôture avec maillage Rectangulaire et complétée par une haie



Clôture avec subsassement en pierre

- entre les lots

S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée en grillage à maille rectangulaire, fiché en terre

Elles doivent être accompagnées d'une haie vive d'essence locale variée et d'une végétation arbustive d'essence locale variée si possible.

Les clôtures sur limite séparative entre deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art.

Le descriptif de clôture retenu devra être précis et joint au dossier demande permis de construire.

Les portails d'entrée et les éléments d'entrée de lot

Les portails d'entrée et les portillons devront être implantés en tenant compte du déagagement obligatoire à l'accès du lot (traverse d'entrée), étant rappelé ici que l'aménagement de cet accès est à la charge de l'acquéreur du lot.

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 2 m et ne devront pas ainsi dépasser la hauteur des clôtures.

Il seront ajoutés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera toujours de rigueur. Ils seront de teinte grise, identique ou proche de la couleur des clôtures. Les poteaux sur lesquels seront fixés les portails et portillons devront s'harmoniser avec ceux-ci et avec les clôtures (poteaux métalliques de teinte identique ou proche du portail et de la clôture)

Les habitages bois seront autorisés à condition :

- Que la façade principale du bâtiment soit pourvu aussi d'habillage bois
- d'être réalisés en bois naturel traité non vernis

Dans un souci d'homogénéité, l'acquéreur devra réaliser un « module » jouxtant le portail d'entrée et qui permettra d'intégrer : Boîtes aux lettres, coffres électriques et France télécom. Ce « module pourra aussi comporter horizontalement l'enseigne de l'entreprise.

Ce « module » pourra être réalisé avec un habillage métallique ou un bardage bois type claire voie à l'identique de la façade principale des constructions

Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Le positionnement et la taille des enseignes devront figurer sur la demande de permis de construire.

Enfin, concernant la signalisation directionnelle de l'entreprise, elle devra obligatoirement s'inscrire dans la signalisation proposée par la communauté de communes.

Article 16 – STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement au sein des lots devront être adaptés aux besoins de l'entreprise et permettre de couvrir les besoins des livraisons et de services, du personnel.

Les aires de stationnement non couvertes pourront être traitées en matériaux imperméables et devront être plantées à raison de 2 arbres de haute tige pour 75 m² de surface minéralisée.

Il est conseillé (selon les usages) de traiter les surfaces de stationnements (ou une partie) avec des pavés enherbés, diminuant ainsi les surfaces imperméabilisées

De plus, il doit être prévu un séparateur à hydrocarbures pour l'ensemble des espaces extérieurs minéralisés.

Article 17 – ZONES DE DEPOT ET / OU DE STOCKAGE ET INSTALLATIONS PARTICULIERES

Les aires de stockage et dépôt seront admises à condition qu'elles soient liées à une activité présente sur la parcelle ou l'unité foncière (présence d'un bâtiment d'activités, d'un entrepôt...) et si un aménagement paysager est réalisé.

Les zones de stockage des déchets ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. D'autre part, il est recommandé d'implanter les aires de stockage sur l'arrière de la parcelle, afin d'en diminuer l'impact visuel (sans aucune possibilité technique ou foncière ne le permet).

Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives, ou palissades bois ou dans un matériau équivalent à ceux utilisés en façades.

Le stockage pourra aussi être envisagé par des casiers intégrés aux talus favorisant un moindre impact et une économie de foncier, en prévoyant de conserver la stabilisation des talus.

Dans toute installation particulière, type silo, il est conseillé de rechercher un traitement en teinte sombre, gris similaire à celle des façades. Il est conseillé d'utiliser un bardage pour permettre une meilleure intégration dans le site.

Pour la bonne organisation de ces zones, Les espaces de stockage seront obligatoirement déterminés sur les plans de permis de construire et seront complétés d'un projet paysager.

Article 18 – PLANTATIONS

Plantations générales
 Afin d'optimiser l'intégration paysagère, il suffit souvent de considérer les éléments paysagers favorables déjà en place. L'acquéreur a donc intérêt à définir son parti d'aménager en fonction de l'existant.

- Toutes les plantations existantes en bordures de lot, devront d'être conservées ou remplacées en cas de destruction involontaire.

- Toutes plantations devront respecter la palette végétale ci-dessous.

- les haies intérieures ne devront pas présenter de taille rigide et seront plantées en discontinu pour éviter un effet d'opacité. Elles seront composées de plusieurs espèces (dont arbres et arbustes différents)

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice expliquant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Les espaces verts seront composés d'essences locales choisies parmi les suivantes, soit :

- Arbres (10/12 minimum)
- o Pin sylvestre (Pinus sylvestris)
 - o Frêne (Fraxinus excelsior)
 - o Chêne sessile (Quercus petraea)
 - o Chêne commun (Quercus Robur)
 - o Charme (Carpinus betulus)
 - o Tremble (populus tremula)
 - o Bouleau (Betula verrucosa)
 - o Orme (Ulmus Campestris)
 - o Merisier (Prunus avium)
 - o Noyer (Juglans Regia)

- Arbustes (30/40 minimum)
- o Genêt à balais (Cytisus scoparius)
 - o Noisetier (Corylus avellana)
 - o Sorbier des oiseaux
 - o Argousier (Arbutus unedo)
 - o Funellier (Fornus spinosa)
 - o Sureau (Sambucus racemosa)
 - o Aubépine commune
 - o Viorne lantane (Viburnus lantana)
 - o Obier (Viburnum opulus)
 - o Et toute autre essence à caractère bocager

Fruitières : tout type de fruitiers conforme à l'altitude de la commune et de l'exposition

D'une manière générale, les essences à caractère horticole sont à proscrire

Traitement des talus

Tous les talus seront obligatoirement végétalisés.

Différentes techniques peuvent être employées :

- Engazonnement manuel ou hydraulique. Dans ce cas, il serait souhaitable de préconiser des mélanges de type prairie fleurie
- Plantation de couvre-sol évitant le ravinement (sur palliage en toile naturel biodégradable conseillé) : lierre, pervenche, chèvrefeuille, millepertuis ...
- Plantation de haies similaires à celles préconisées (voir liste ci-avant)
- + Plantation d'arbres et arbustes (voir liste ci-avant)

Création de nouveaux talus
 La modification des talus existants et du nivellement général des plateformes est possible. Toutefois, les modifications (création d'un quai par ex) ou création apportées (rampes d'accès par ex), ne peuvent se faire que dans les conditions suivantes :

- Pente maximale des talus 3/2 (3 unités complètes horizontalement pour 2 unités complètes verticalement)
- tout talus créé devra être végétalisé
- Les talus plus abrupts devront être traités soit en mur en pierres sèches, soit en gabions.
- Dans tous les cas, l'intégration visuelle sera obligatoirement recherchée.

Article 19 – ESPACES LIBRES

Traitement

Il sera obligatoirement recherché un aménagement paysager de la parcelle retracé au travers du volet paysager et plan de composition du permis de construire

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts, plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m² et entretenus.

Les limites de propriété doivent être entretenues régulièrement.

Végétalisation des parcelles

Un plan des aménagements et plantations devra obligatoirement présenté en amont du permis de construire

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Il est conseillé de traiter les espaces plantés en intégrant les contraintes d'entretien :

- Emprise suffisante pour limiter la taille,
- Végétaux à développement contrôlé,
- Suppression des désherbants chimiques.
- Les haies d'arbustes seront d'essences variées et locales.

Article 20- GESTION DES DECHETS

Chaque acquéreur de lot assurera la gestion de ces déchets professionnels en intégrant cette dernière dans le projet d'aménagement du lot (emplacement des bennes, etc..)

Un seul emplacement pour les conteneurs à ordures ménagères sera prévu en entrée de zone par le lotisseur.

Article 21 – LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La Communauté de communes des Sucs ayant réalisé une importante démarche de développement durable dans le cadre de la conception et réalisation du parc d'activités, il est ainsi demandé aux futurs acquéreurs de s'inscrire pleinement dans cette démarche dans le cadre de la conception et du suivi des lots privés.
 Chaque acquéreur de lot s'engage donc à réaliser un projet intégrant le développement durable. Ainsi, il devra présenter un volet « développement durable » s'inscrivant dans le descriptif de son projet de permis de construire.

Article 22 - BONNE TENUE GENERALE

Les bâtiments et les propriétés seront aménagés de telle manière que la zone présente toujours un aspect et un caractère agréable.

Les propriétés veilleront à la bonne tenue des parcelles : les bâtiments, façades, murs, clôtures, espaces verts et zones de stockage doivent être maintenus en bon état d'entretien afin d'assurer la sécurité, la salubrité et l'esthétique d'ensemble de la zone d'activités.

Fait à Yssingeaux, le



PLAN DE SITUATION

ANALYSE PAYSAGERE

Communaute
Communes des Sucs

EXTENSION DE LA
ZONE D'ACTIVITES
- GROUPESSOMME
YSSINGEAUX

Juin 2016



LA ZONE D'ACTIVITES

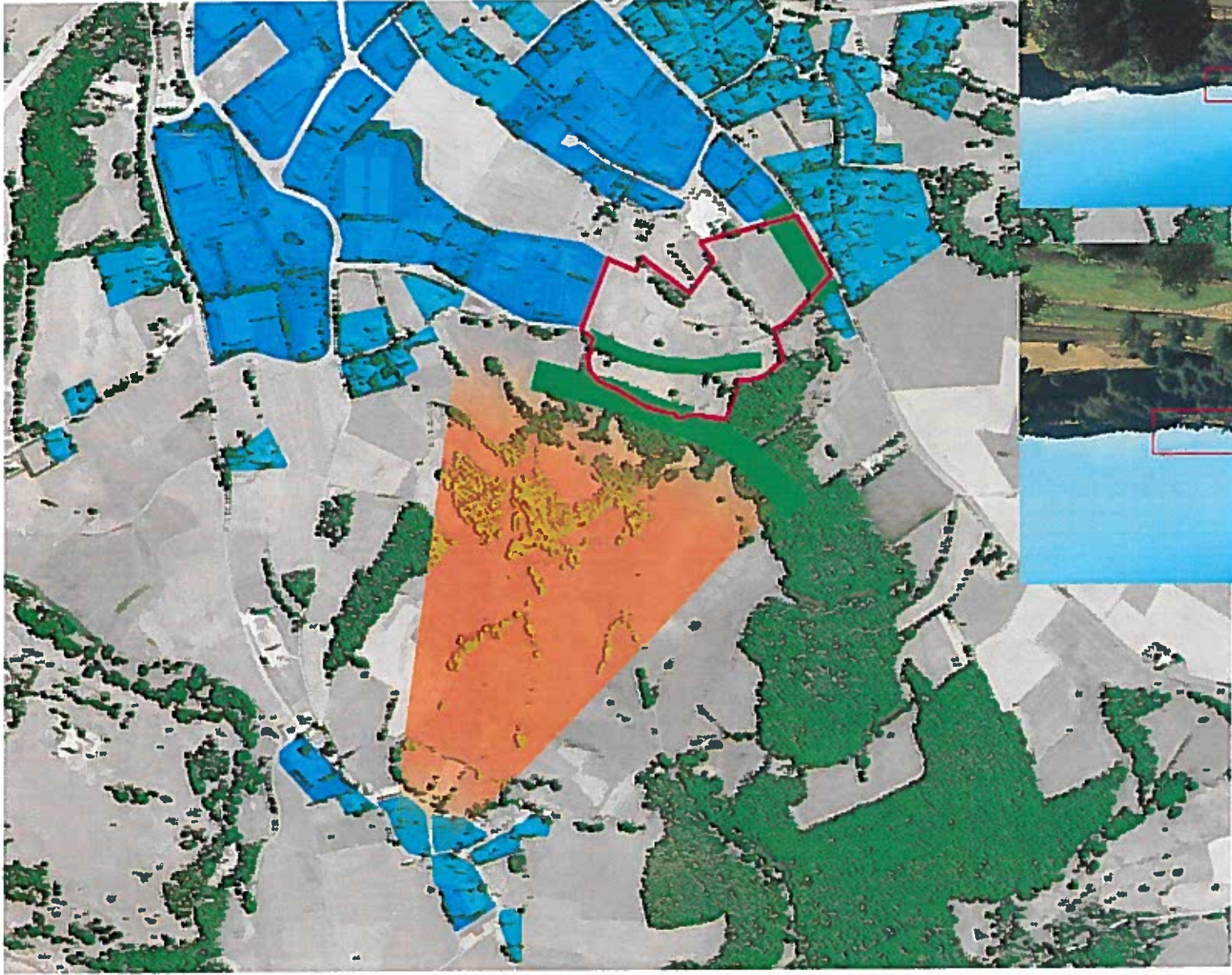
- Le site concerné par l'extension de la zone d'activités se trouve à la limite entre la «zone naturelle» et la zone urbanisée.
Il sera donc important d'intégrer les nouvelles constructions au sein du paysage environnant.

- La zone d'activités est scindée en deux parties sur deux versants différents. L'extension de la zone sera donc l'occasion de retrouver une continuité entre les deux versants.

UN CORRIDOR ECOLOGIQUE

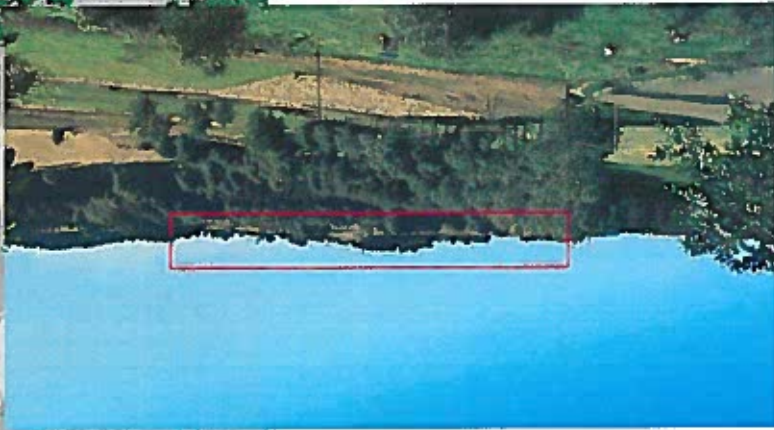
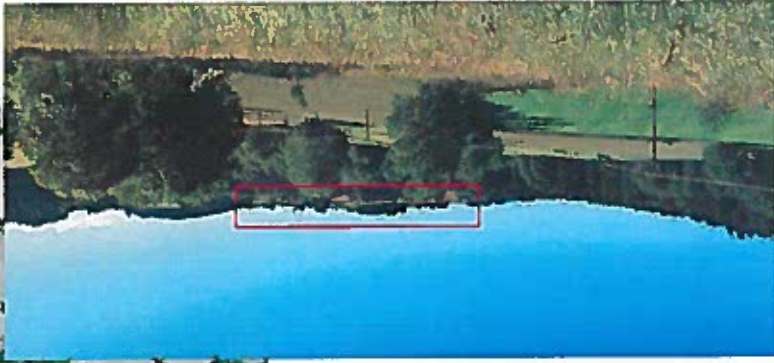
- Une zone non construite a été préservée sur la crête de La Zone d'activités
- Importance de conserver un corridor écologique entre cette zone et les «espaces naturels» situés au nord du site afin de maintenir la faune existante au sein de la zone.

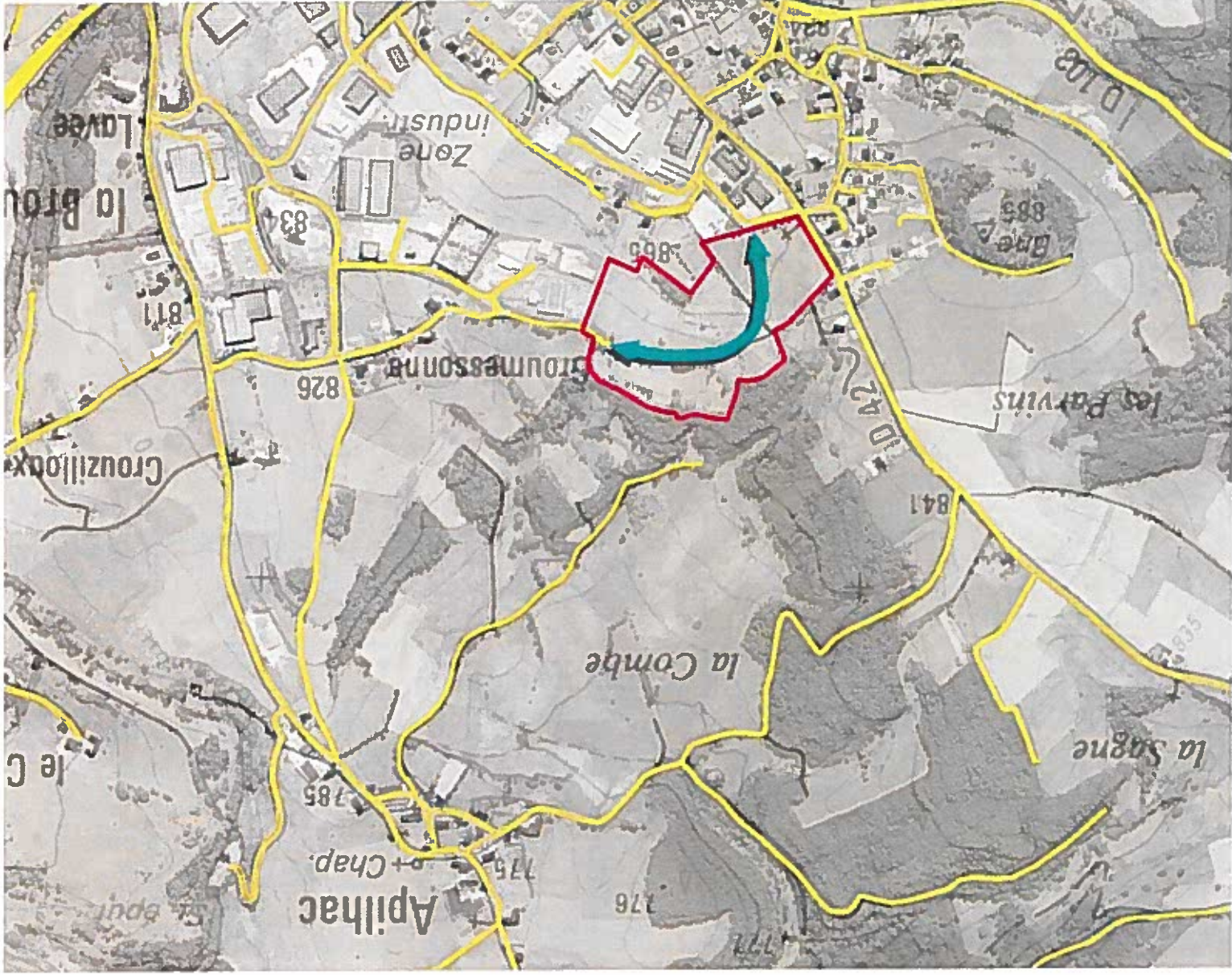




UN FILTRE VEGETAL

- Le site est situé sur le versant Nord-Est et visible depuis la commune de Apilhac. De plus, le site est très proche d'une zone pavillonnaire sur la partie Sud-Ouest.
- Il sera essentiel de conserver et prolonger les arbres et espaces boisés sur le site et aux abords afin de créer un filtre végétal facilitant l'intégration des nouvelles constructions.
- réalisation d'un espace paysager sur la partie Sud-Ouest du Site permettant une mise à distance avec la zone pavillonnaire

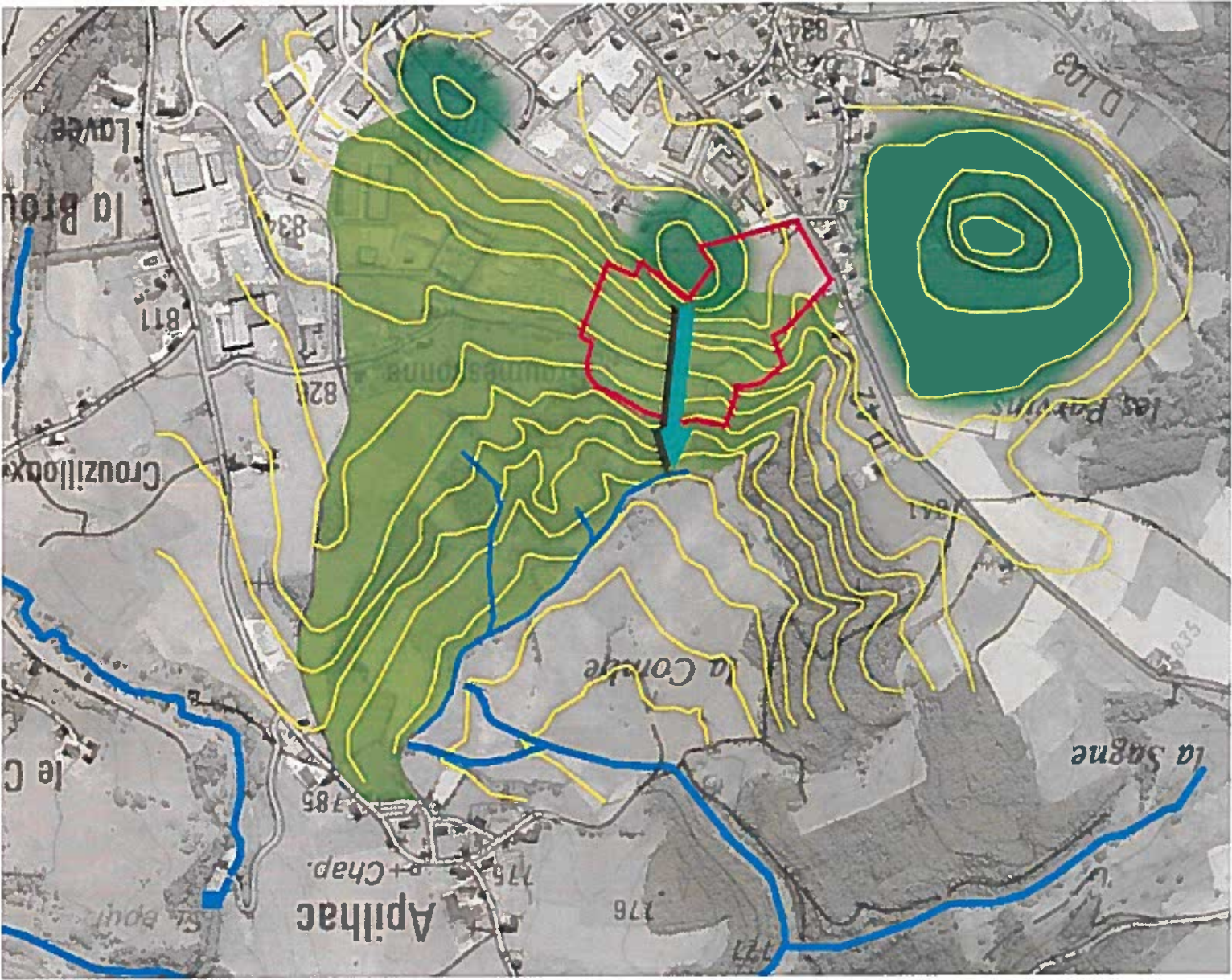




STRUCTURE URBAINE

- La zone d'activités est scindée en deux parties sur deux versants différents

- L'extension de la zone sera l'occasion de liaisonner les deux parties et de boucler les voies existantes évitant ainsi les systèmes autonomes.



GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Le site est situé sur un versant Nord -

-L'extension de la zone devra profiter de cette situation et de la pente pour mettre en place un principe de noue pour collecter les eaux pluviales jusqu'au bassin de rétention positionné en partie basse du site avant l'exutoire

PLAN D'AMENAGEMENT

Espace boisé agissant comme filtre végétal

Noue et bassin de rétention des Eaux pluviales en partie basse du site

Première noue avec plantation d'arbres perpendiculairement à la pente entre les parcelles pour collecter les eaux pluviales

Arbres existants conservés au cœur du site en bordure de la voie de desserte créée

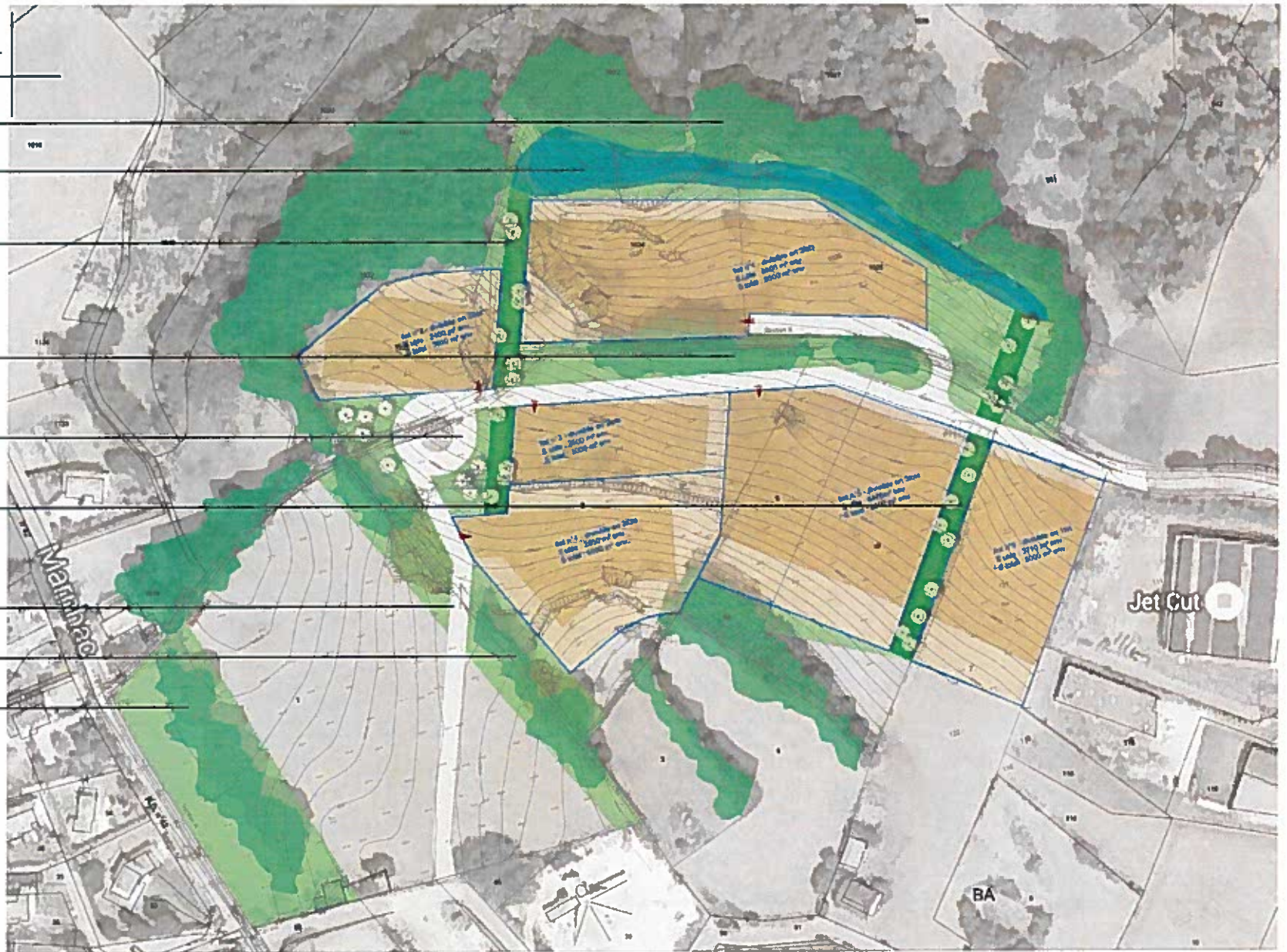
Voie de desserte avec aire de retournement

Seconde noue avec plantation d'arbres perpendiculairement à la pente entre les parcelles pour collecter les eaux pluviales

Possibilité de boucler la voie

Corridor écologique

Espace paysager créé permettant une mise à distance avec la zone pavillonnaire



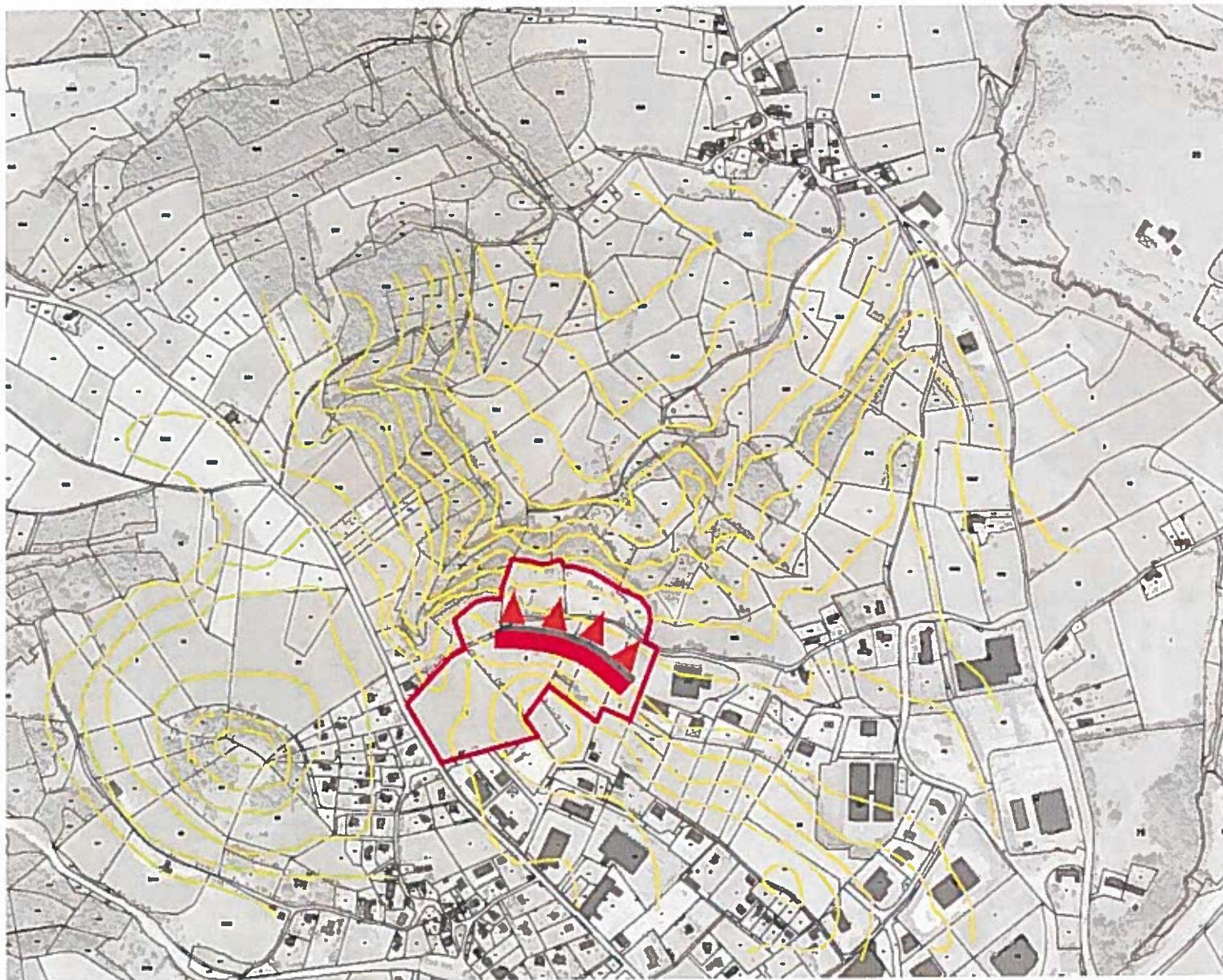
IMPLANTATION

- Le projet devra profiter de la déclivité du site, modelé comme un « amphithéâtre » orienté au Nord et sur le paysage.

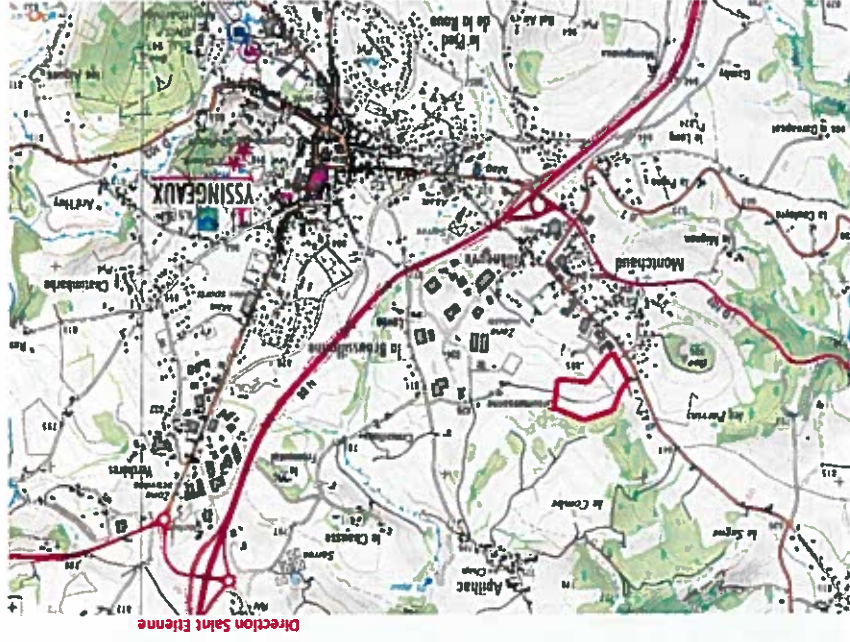
- Ainsi le projet devra composer avec cette pente en respectant son ordre naturel: talus, murets, surplombs et glacis qui fonderont l'expression paysagère.

L'architecture devra s'y manifester en revanche en dressant des volumes francs, cubiques et «opposés» à la pente.

Un jeu de quinconce et la géométrie de ces volumes, instaureront d'une part des règles de composition urbaines, et d'autre part l'organisation d'une densité (échappées visuelles, diversité des angles de vue et profondeurs de champs).



Le projet d'aménagement de l'extension de la Zone d'Activités de Groumессomme à Yssingeaux consiste à aménager de nouveaux terrains situés à proximité des Zones d'Activités existantes.



Localisation :
La Zone d'Activités de Groumессomme s'est développée à l'Ouest de la Ville d'Yssingeaux, dans la continuité des zones d'activités de Lavède et de Villeneuve, profitant de la proximité de la RN88. Elle est reliée à cette dernière depuis l'échangeur de Villeneuve par la RD103. Voirie Départementale provenant de Retournac et de Beaux.

Topographie :
La Zone d'Activités occupe une position dominante par rapport au milieu environnant, à l'arrière d'un massif boisé. Elle s'est développée entre 810 et 860 mètres d'altitude, sur des versants granitiques qui s'orientent sur la vallée du Crzailoux, ruisseau se rejoignant dans le Ramel. Elle est visible depuis la RN88, au droit de la carrière des Barrys et au droit de l'échangeur de la Besse.



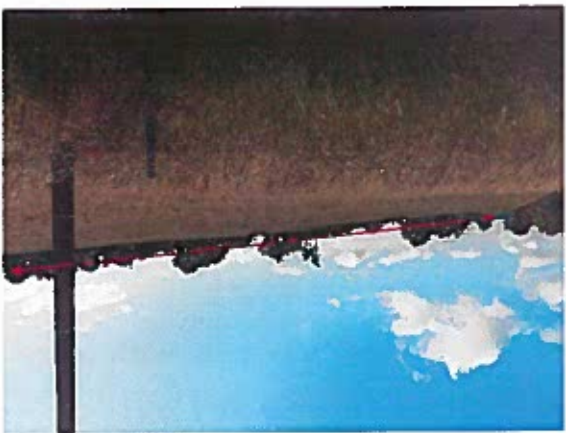
Plan Etat Actuel

Le site :
La parcelle d'une surface de 72 130m² est composée de terrain agricole. Elle est bordée :

- A l'Est par la Zone d'Activités de Groumессomme.
- Au Sud par la Zone d'Activités de Villeneuve.
- Au Nord par des parcelles boisées.

- A l'Ouest par des habitations implantées le long de la RD 42.

Le terrain offre des courbes de niveaux orientées Ouest vers l'Est, comprises entre 810 et 860 mètres, avec une pente moyenne entre 20 et 25%.



b - Vue depuis la RD 42 – angle Ouest :
On distingue derrière les arbres l'extension de la ZA Groumessomme.
Les arbres en premier plan sont conservés. – haie.



a - Vue depuis la RD 42 – angle Nord-Ouest :
On distingue derrière les arbres l'extension de la ZA Groumessomme.
Les arbres en premier plan sont conservés (hors périmètre).
Les arbres situés en bordures (à droite du double poteau) sont conservés. – haie.

Perception du site – vues rapprochées



Vues depuis le Nord-Est (Rond-Point de la Besse et Antreuil) :

Perception du site – vues lointaines



d – Vue depuis la voirie de la ZA Groumessomme existante.



c - Vues depuis la voirie de la ZA Villeneuve existante :
Ci devant et à l'arrière les arbres l'extension de la ZA Groumessomme.
Les arbres en premier plan sont conservés. – haie.



f – Depuis la voirie à aménager – vue sur le terrain – angle Sud (en direction du Nord)
Conservation du bosquet en amont de la plateforme, conservation de la haie située à droite de la photo.



e – Depuis la voirie à aménager – vue sur le terrain – angle Sud (en direction de l'Ouest)
(Côté gauche – Ouest : talus conservé de l'entrepise Jecut.)



h – Vue sur la voirie à aménager depuis la ZA Groumessoimme.



g – Depuis la voirie à aménager – vue sur le terrain – angle Sud (en direction du Nord)
Conservation de la haie.

Fait à Montstroil sur Loire
Le 03 Mars 2017

Achille.

Engazonnement : les talus seront engazonnés avec un mélange rustique à fort pouvoir de fixation des sols et une bonne résistance à la sécheresse composé notamment de Ray grass anglais, Fétuques, Dactyle, Lotier, Plantain, Sainfoin et

- ⇨ l'incorporation en plein à la terre de surface par grillage de paillage biodégradable individuel
- ⇨ la fourniture et la mise en oeuvre de paillage géotextile biodégradable individuel
- ⇨ terre végétale : 30-40 cm d'épaisseur

À prendre en compte :

- ⇨ en baliveaux : 30 % du total (uniquement pour les arbres (Pins sylvestres, Bouleaux, Charmes, Merisier))
- ⇨ en jeunes plants forestiers : 70% du total

Distance de plantations : 1 U / 4 m²

- ⇨ Cornus mas et sanguinea : 10%
- ⇨ Noisetier : 10 %
- ⇨ Merisier : 5%
- ⇨ Charme : 10 %
- ⇨ Bouleau : 15 %
- ⇨ Pins sylvestres : 50 %

Cordons Borsés – Essences :

effectuées de préférence à l'automne.

Il est préférable de planter des jeunes sujets pour garantir une meilleure reprise, ces plantations seront

Description des plantations :

rapide et de jeunes plants forestiers sur le reste de la surface)

- ⇨ limiter la perception des espaces de stockages (plantation de baliveaux en sommet de talus exposés visuellement afin de
- Planter de cordons boisés à base de pins sylvestre et de feuillus régionaux sur ces talus exposés visuellement afin de
- Des arbres isolés sont projetés sur les talus à aménager.

- La haie existante au Nord est conservée et renforcée, par un complément de plantation.
- La haie existante au centre de cette extension de la Zone d'Activités est conservée.

Plantations :

- Un bassin d'orage est aménagé pour la gestion des eaux pluviales de l'extension de la Zone d'Activités de Groumessoimme. Ce bassin sera enherbé pour une meilleure intégration paysagère.

Gestion des eaux pluviales :

- ⇨ 1^{ère} : lot 1 – pouvant se diviser en 3 lots – surface de 7 735 m² env.
- ⇨ 2^{ème} : lot 2 – pouvant se diviser en 2 lots – surface de 3 130 m² env.
- ⇨ 3^{ème} : lot 3 – pouvant se diviser en 2 lots – surface de 1 710 m² env.
- ⇨ 4^{ème} : lot 4 – pouvant se diviser en 2 lots – surface de 4 415 m² env.
- ⇨ 5^{ème} : lot 5 – pouvant se diviser en 3 lots – surface de 8 940 m² env.
- ⇨ 6^{ème} : lot 6 – pouvant se diviser en 2 lots – surface de 8 990 m² env.
- ⇨ 7^{ème} : lot 7 – pouvant se diviser en 4 lots – surface de 13 595 m² env.
- ⇨ 8^{ème} : lot 8 – pouvant se diviser en 2 lots – surface de 4 660 m² env.

- B plateformes sont créées ;
- La voirie d'accès depuis la ZA Groumessoimme desservant cette extension de zone d'activités sera aménagée.

Le projet d'extension concerne l'aménagement de huit lots divisibles en 20 lots au total.

Proposition d'aménagement

Synthèse des mesures environnementales

Arbre remarquable à conserver

Boisements conservés (piquetage réalisé)

Haies conservées

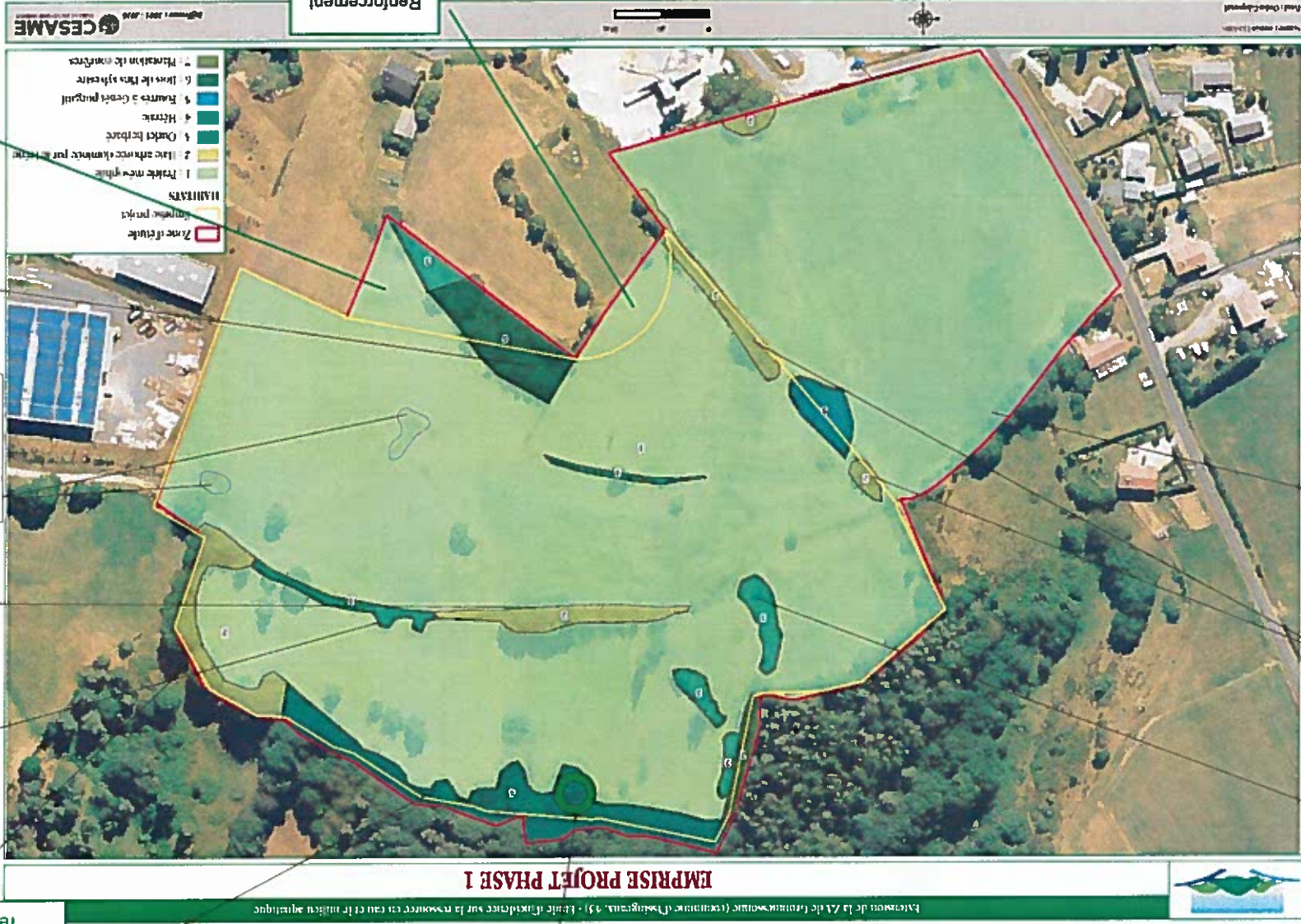
Ortel pour l'essentiel conservé

Haie préservée

Eaux souterraines ou de sub-surface à collecter et évacuer vers l'aval

Boisements de Pins de Pins Sylvestre pour partie supprimée

Renforcement du boisement (Pins, frêne, Hêtre...)



Renforcement du boisement

Ortel supprimé

Haies et forêts préservées

Haie préservée

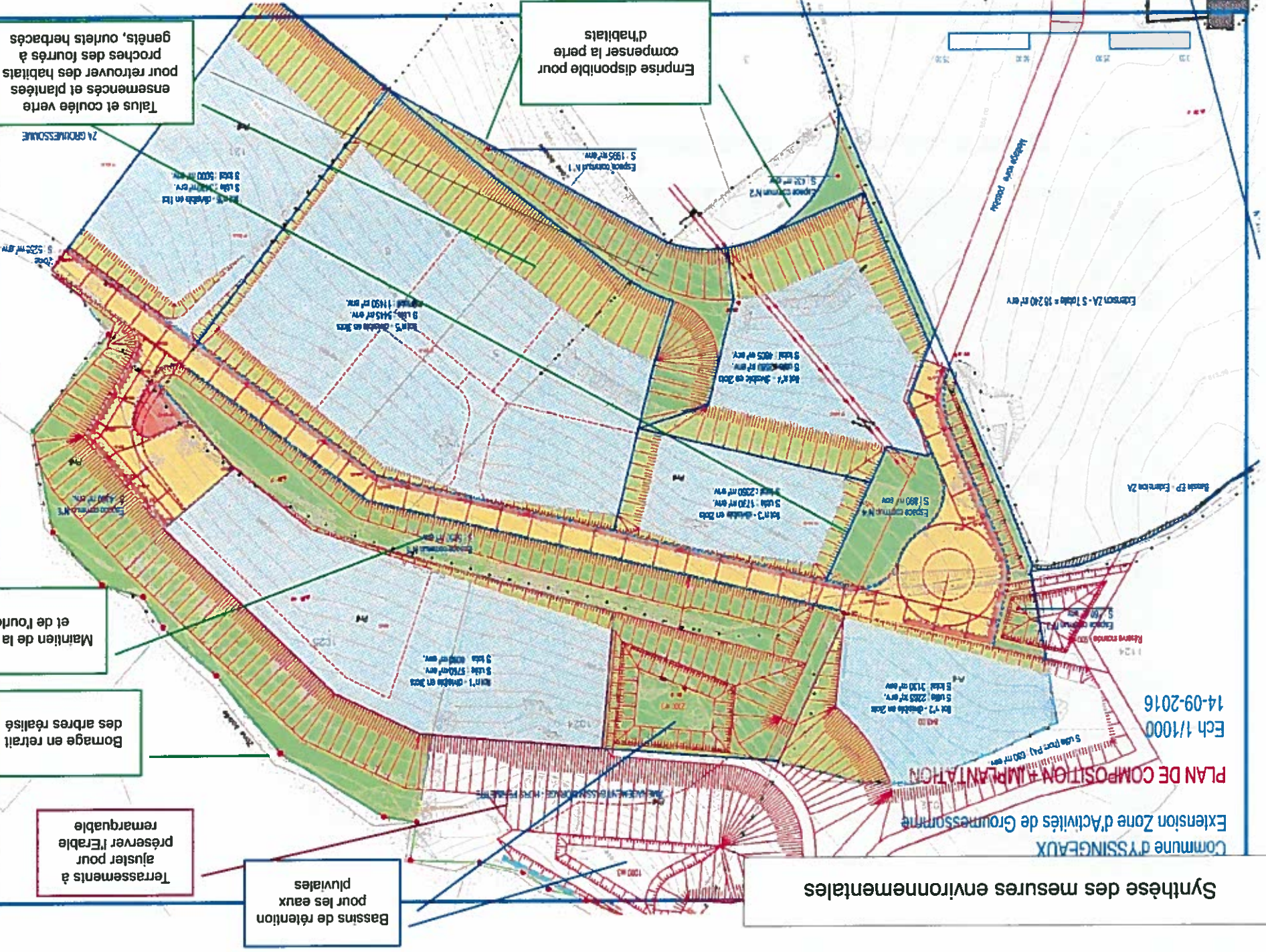
Synthèse des mesures environnementales

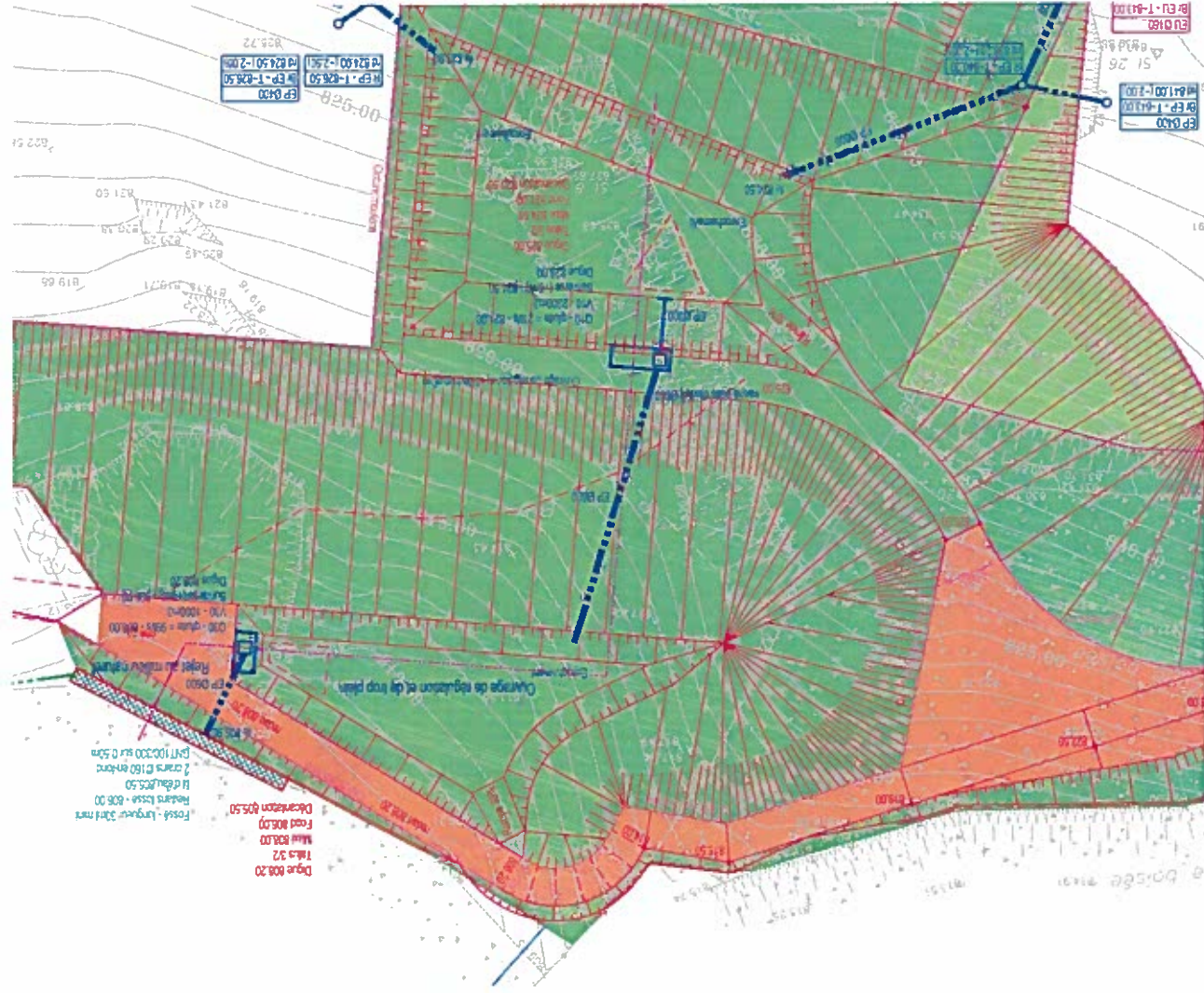
Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités de Groupement

PLAN DE COMPOSITION & IMPLANTATION

Ech 1/1000
14-09-2016





EP 0150
 R. EP. 1-028.50
 0 821.50 - 7.50

EP 0150
 R. EP. 1-028.50
 0 821.50 - 7.50

BU 0160
 R. BU. 1-011.00

EP 0150
 R. EP. 1-043.00
 0 811.00 - 7.00

Diage 008.20
 Tél. 01.20
 Mail 083.00
 Fax 068.00
 Déclaration 025.50
 Fosse - longueur 30.00 m
 Mélanges lisses - 008.00
 H. d'éclaircs.50
 7 canes Ø160 en fond
 CWT 100200 sur 0.50m

00-95-00

Orientation

Changement de régulation et de trop plein

002.50

021.50

020.50

019.50

018.50

017.50

016.50

015.50

014.50

013.50

012.50

011.50

010.50

009.50

008.50

007.50

006.50

005.50

004.50

003.50

002.50

001.50

000.50

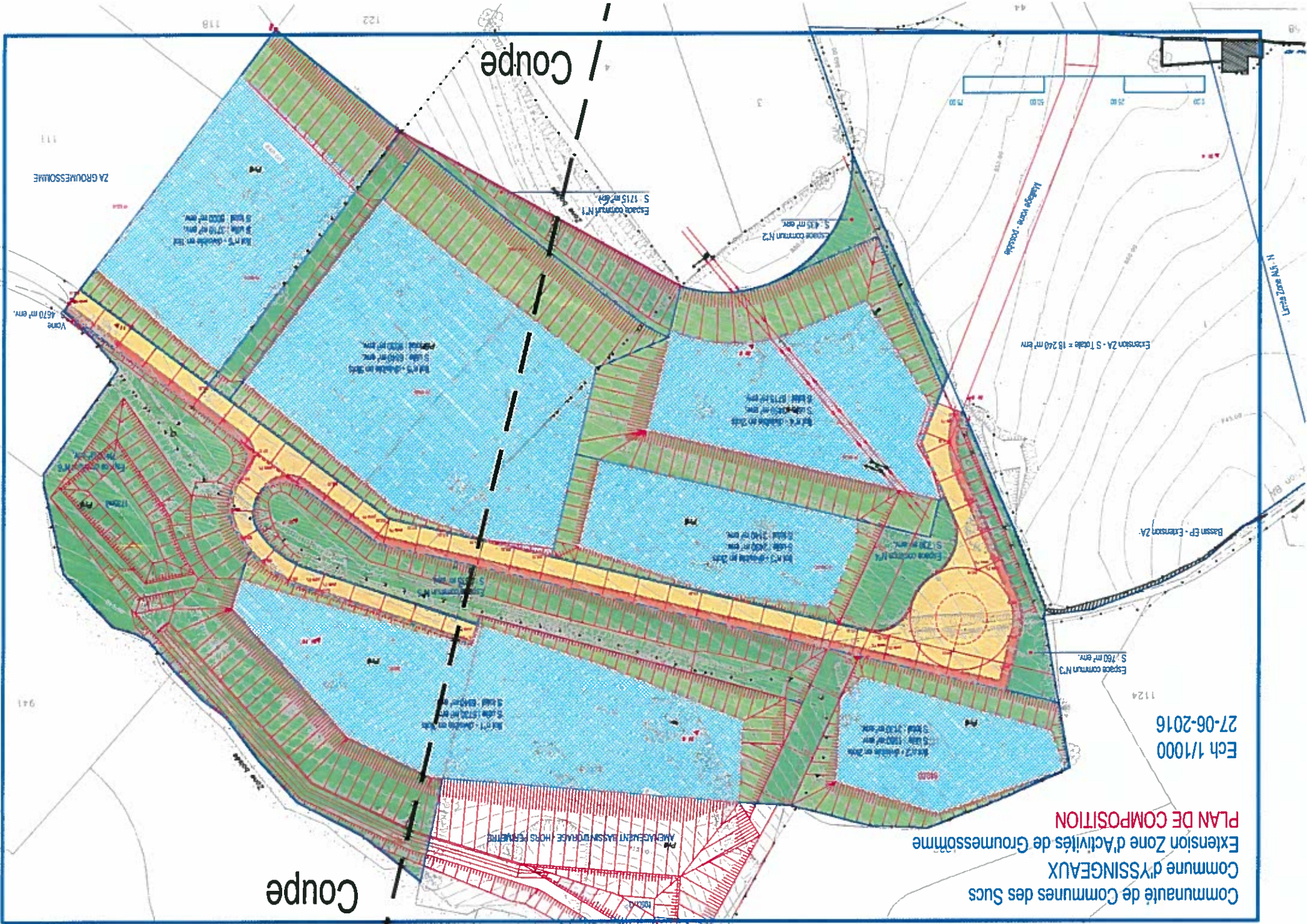
000.00

000.00

Communauté de Communes des Sucs
Commune d'YSSINGEAUX
Extension Zone d'Activités de Groupesomme

PLAN DE COMPOSITION

Ech 1/1000
27-06-2016



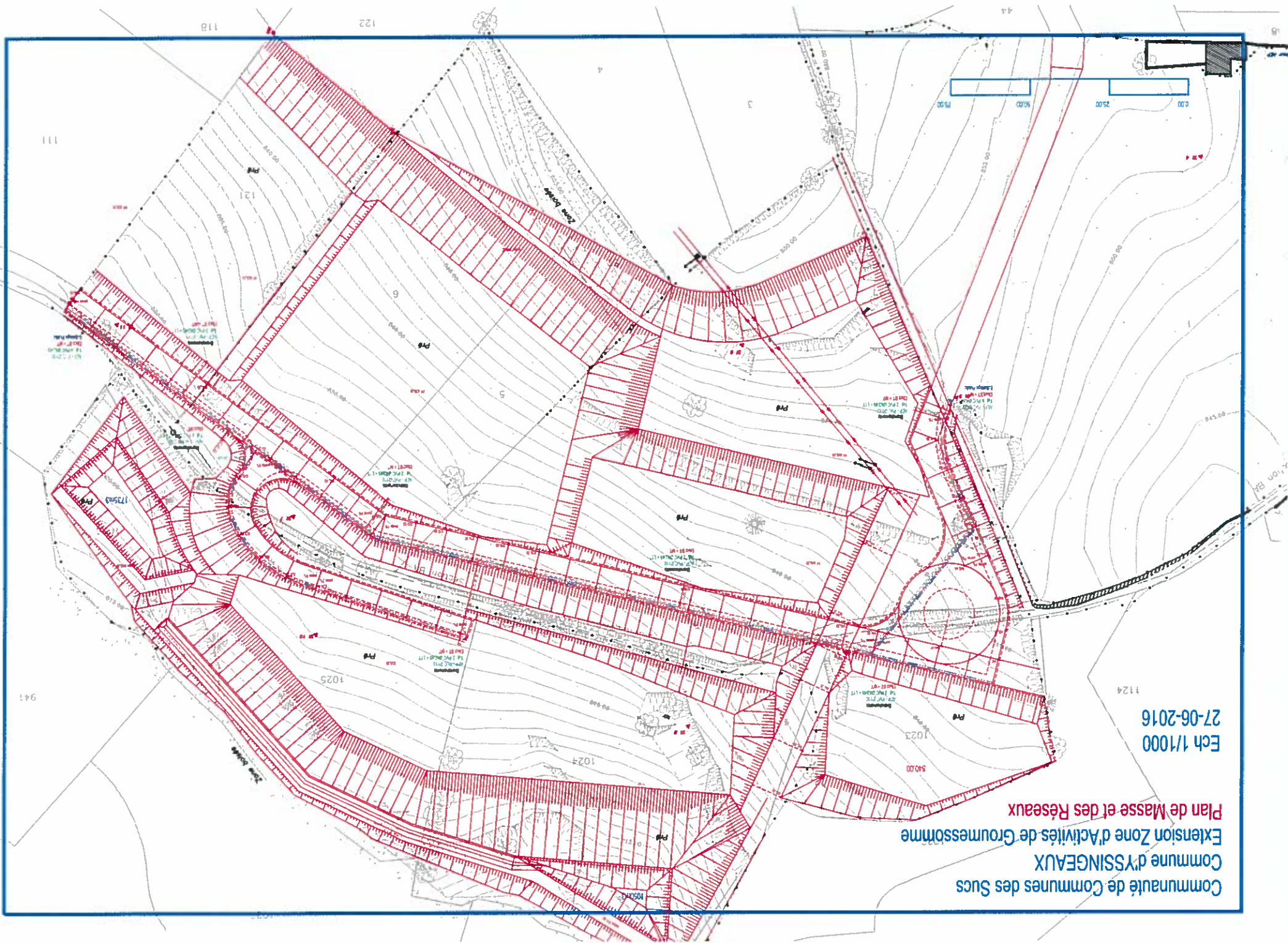
Coupe

Coupe

Communauté de Communes des Sucs
Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités de Groumossomme
Plan de Masse et des Réseaux

Ech 1/1000
27-06-2016



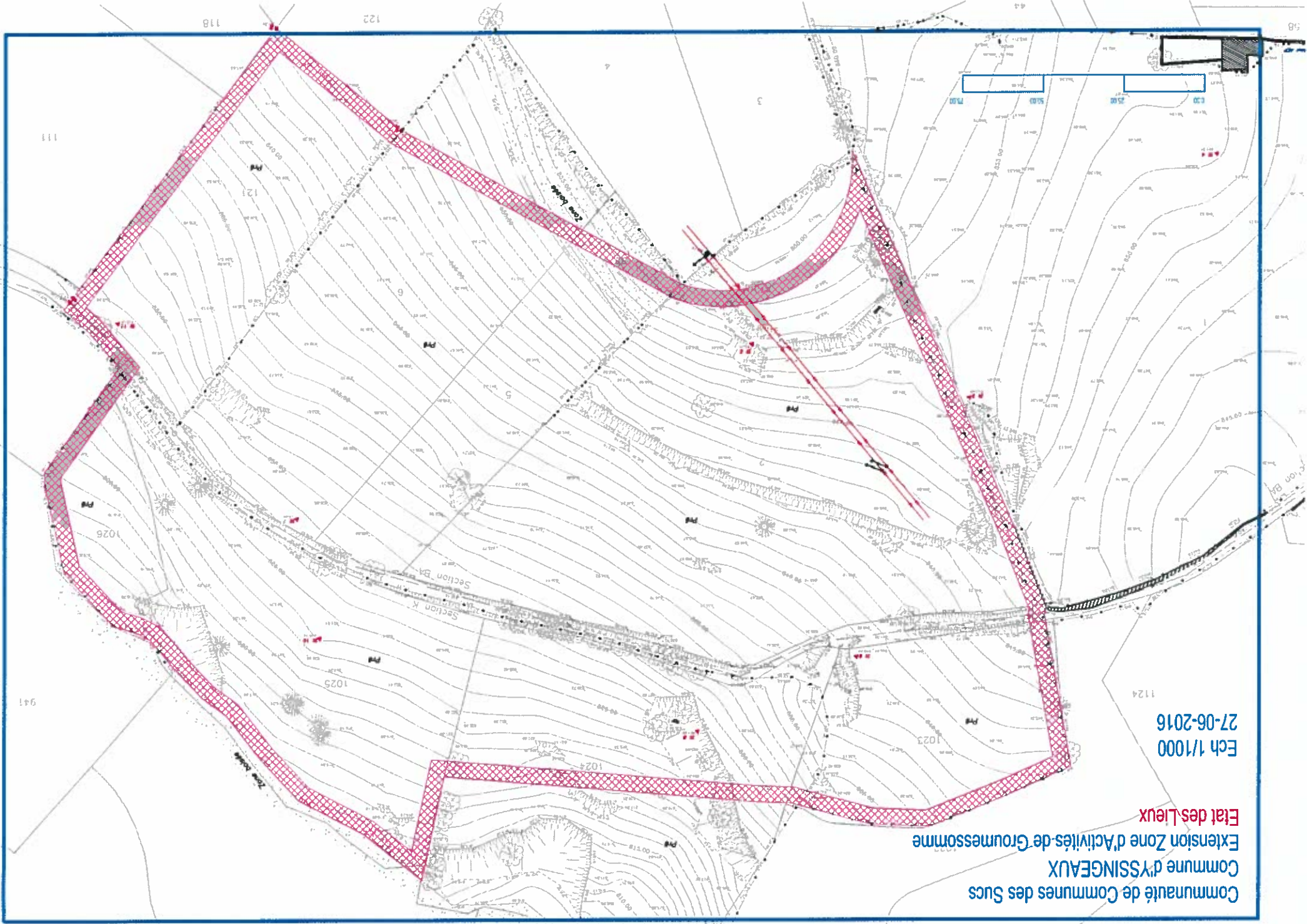
Communauté de Communes des Sucs

Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités-de-Groumессomme

Etat des Lieux

Ech 1/1000
27-06-2016



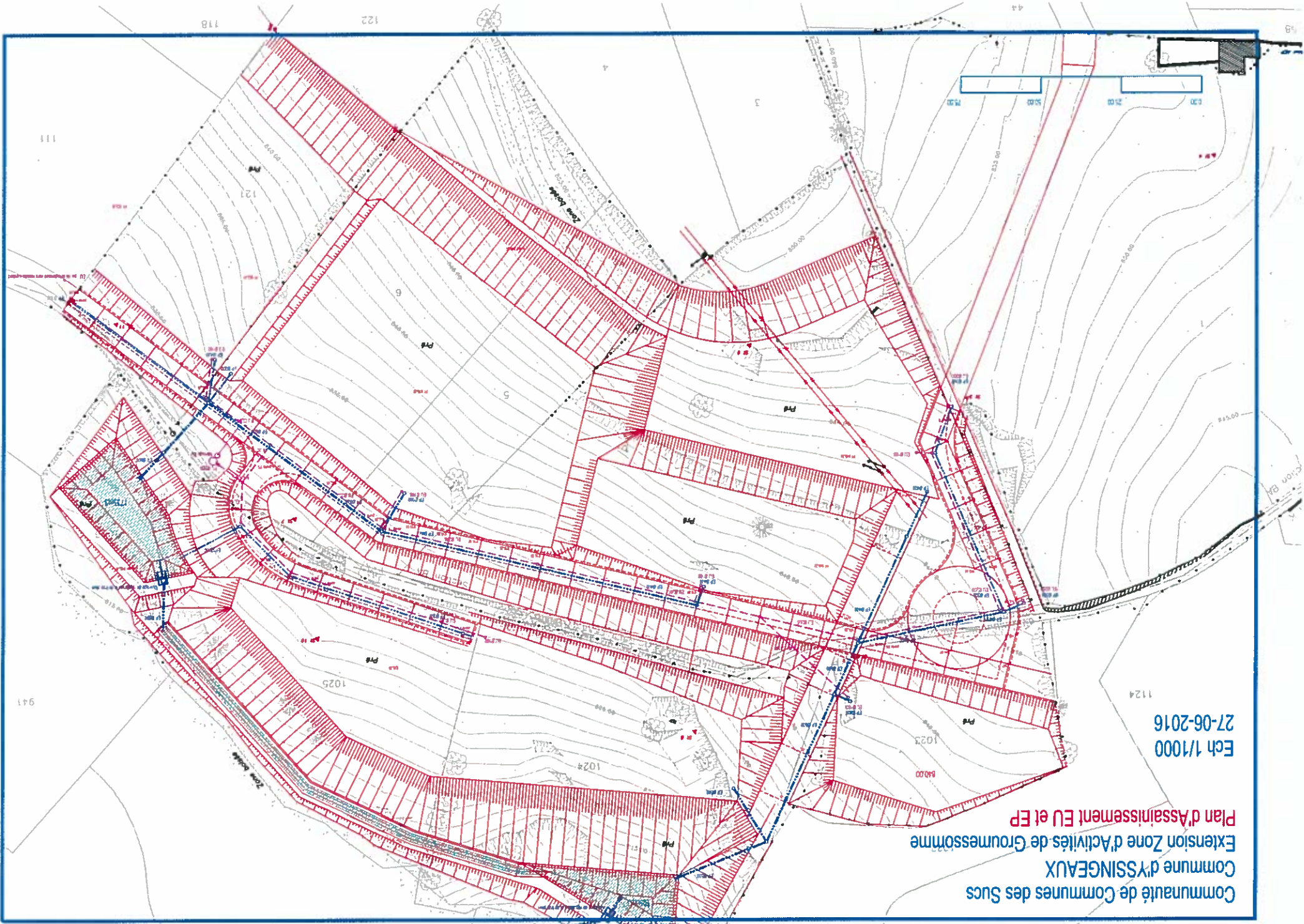
Communauté de Communes des Sucs

Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités de Groumossomme

Plan d'Assainissement EU et EP

Ech 1/1000
27-06-2016



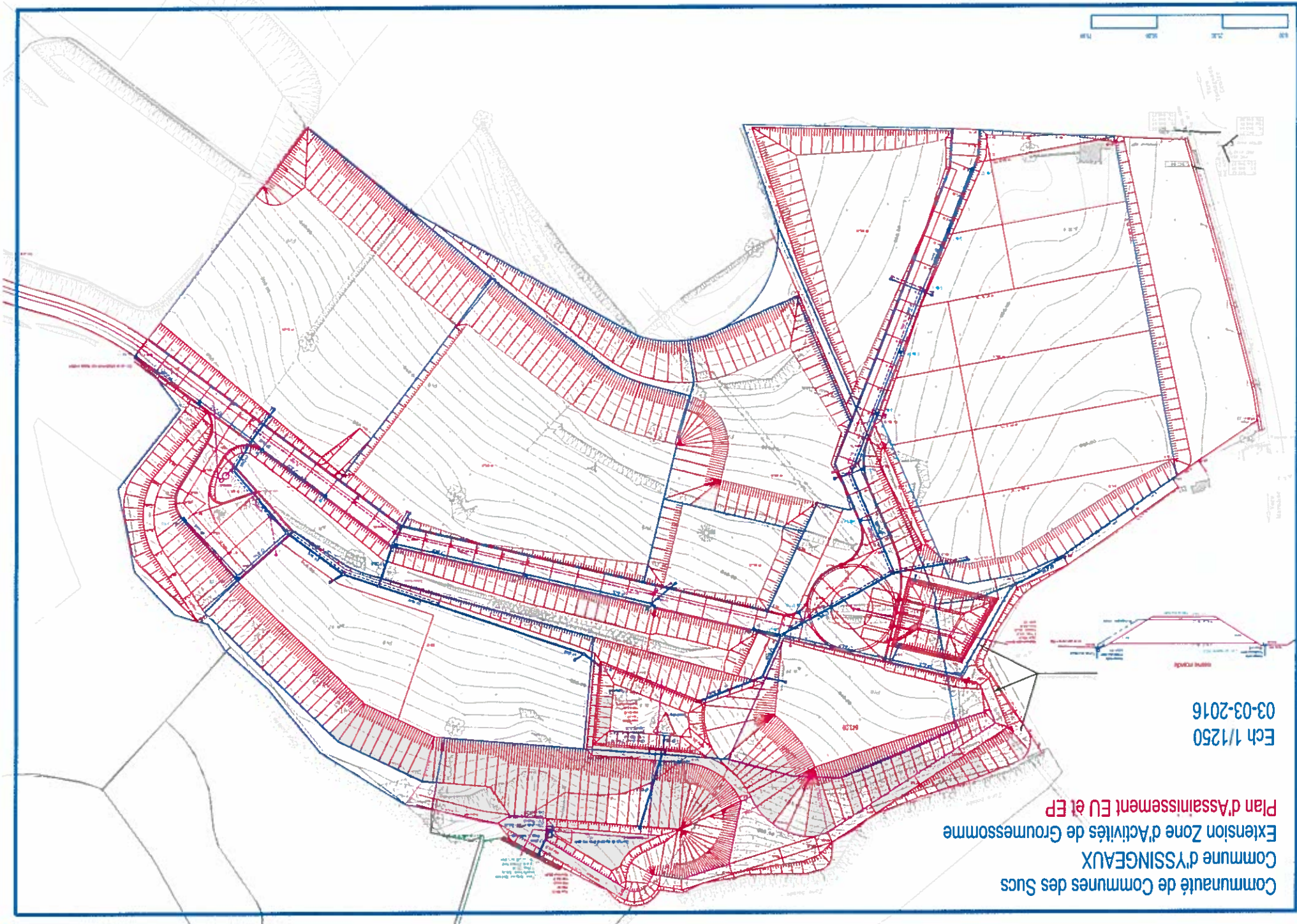
Communauté de Communes des Sucs

Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités de Groumессomme

Plan d'Assainissement EU et EP

Ech 1/1250
03-03-2016



Communauté de Communes des Sucs

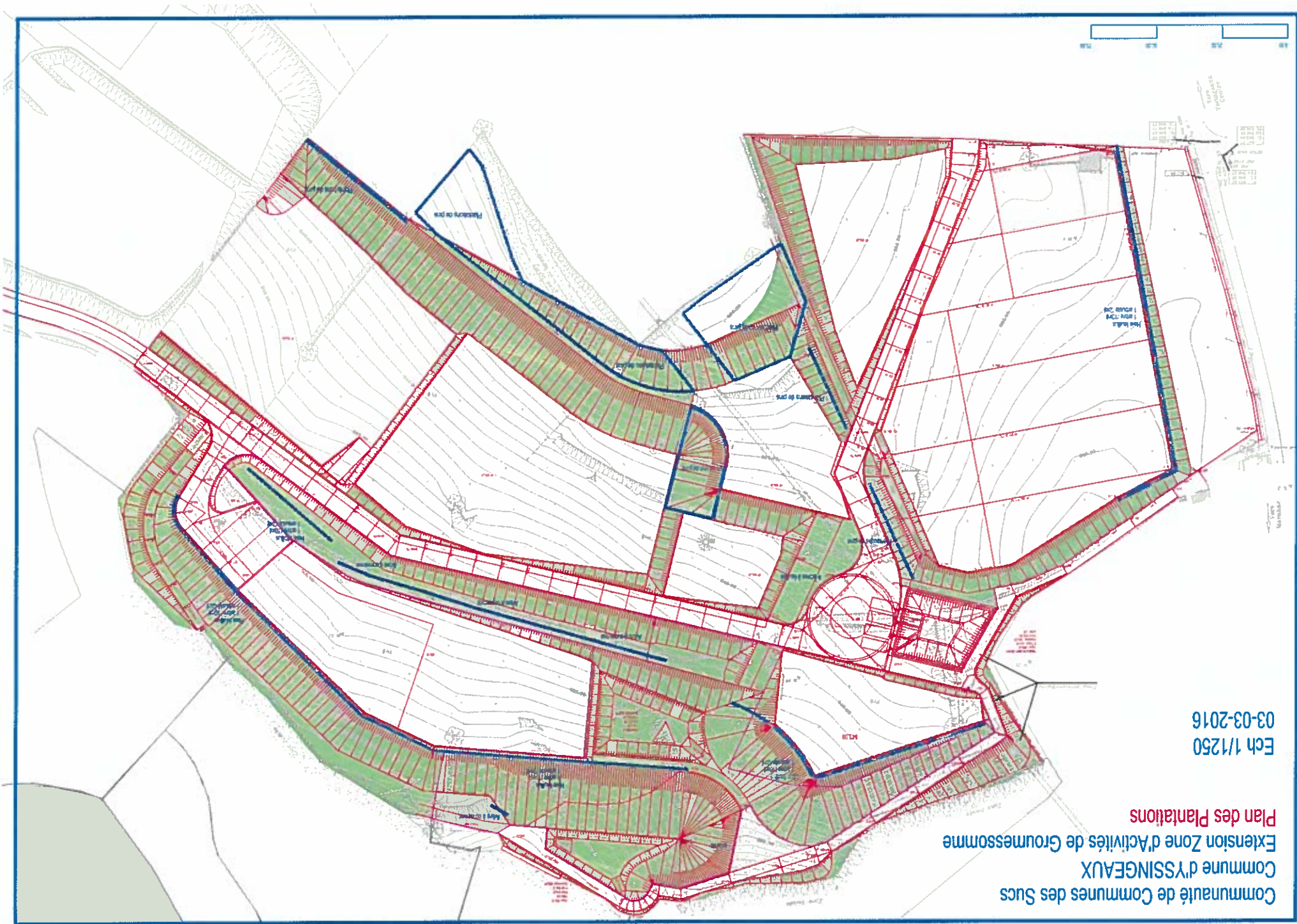
Commune d'YSSINGEAUX

Extension Zone d'Activités de Groumessorne

Plan des Plantations

Ech 1/1250

03-03-2016





Coupe

Commune de Communes des Sucs
Commune d'YSSINGEAUX
Extension Zone d'Activités de Grossesse
PLAN DE COMPOSITION + IMPLANTATION

Ech 1/1000
14-09-2016

1027

