



Communauté de
Communes du Pays de
Saint-Fulgent – Les Essarts

2, Rue Jules Verne
85 250 – SAINT-FULGENT

LORRAINE DONDAINAS
PAYSAGISTE – CONCEPTEUR
GEOUEST



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DES ESSARTS-EN-BOCAGE

Rue Gustave Eiffel

Lotissement à usage principal d'activités "ZAE LA BELLE ENTREE Extension"

PA10 - REGLEMENT PA MODIFICATIF N°1

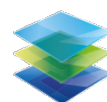
Objet :

- Création d'une nouvelle voie de desserte en sens unique (V2) desservie par l'ensemble des réseaux ;
- Création d'un ilot supplémentaire (Ilot D) et augmentation du nombre maximum de lots à 30 ;
- Modification du principe de gestion des eaux pluviales sur les lots.



Sommaire

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Forme et caractéristique des lots	3
2.2. Implantation des constructions	3
2.3. Seuil des constructions	4
2.4. Gestion des eaux pluviales	4
2.5. Possibilité maximale d'occupation des sols	4



1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'activités dénommé "ZAE LA BELLE ENTREE Extension" situé rue Gustave Eiffel sur la commune des ESSARTS-EN-BOCAGE tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du PLUi en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées dans le PLUi-H, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Forme et caractéristique des lots

La superficie des îlots est donnée à titre indicatif et ne deviendra définitive qu'après le bornage des lots.

- Les lots V1, V2, EV1 et EV2 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs de la zone d'activités (voirie et espaces verts) ; il pourra recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...
- Deux réserves foncières R1 et R2 permettront la desserte d'éventuelles nouvelles extensions.

2.2. Accès et stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

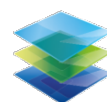
Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de manœuvre sur la voie publique est interdite.

Les accès aux lots devront être aménagés de façon à permettre la giration des véhicules nécessaires à l'activité (emprise, clôtures, stationnement, espaces verts...)

2.3. Implantation des constructions

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4) avec notamment la protection d'une haie plantée par l'aménageur au font des îlots B et C. Cette haie devra obligatoirement être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics seront exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne



portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité) notamment pour les postes de transformation.

2.4. Seuil des constructions

Les pétitionnaires devront s'assurer que leurs bâtiments présentent un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.5. Gestion des eaux pluviales

Chaque projet de construction devra décrire les surfaces de bâtiment(s) et des aménagements extérieurs. Il est demandé un coefficient d'imperméabilité **maximum** de 70% pour chaque lot.

Les justificatifs nécessaires à l'estimation du coefficient d'imperméabilité des revêtements devront être fournis par le constructeur.

Le calcul du coefficient d'imperméabilité (en %) est le suivant :

Imperméabilité C (en %) = **SOMME** des surfaces actives (en m²) / Surface totale du lot (m²)

Avec surface active = Surface_{revêtement} x Coef_{revêtement}

Le calcul du coefficient avec les types de revêtement et leur surface associée devra être intégré à la notice de présentation du permis de construire ou demande préalable de travaux. Chaque nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme devra renseigner la surface d'ores et déjà imperméabilisée.

Dans le cas où l'imperméabilisation du lot est supérieure à 70%, une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera demandée. L'ouvrage de rétention ou d'infiltration mis en place devra être dimensionné avec un débit régulé en sortie.

Un descriptif technique sera à joindre par les acquéreurs avec les demandes de permis de construire.

2.6. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une surface de plancher maximale de 15000 m².

