



AGGLOMÉRATION DES SABLES D'OLONNE
PARC D'ACTIVITÉS DE PORT OLONA 3

URBICUS

PERMIS D'AMÉNAGER - PA10 PROJET DE RÈGLEMENT - 06.02.2025



RÈGLEMENT

1. PREAMBULE ET OBJET DU RÈGLEMENT

Dans le cadre du Permis d'Aménager relatif au projet d'aménagement du parc d'activités Port Olona 3, le présent document s'appuie sur le règlement de la zone 1AUE du PLU et en précise certaines dispositions. 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 d'activités « Rue des Bossis » sur la Ville des Sables d'Olonne, 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.

La conception du secteur est par ailleurs soumise aux orientations et prescriptions des Fiches de Lots / du CPAUPE. La voie interne du parc d'activités Port Olona 3 relèvera du domaine public.

2. CHAMP D'APPLICATION

Le règlement, applicable pour cette opération, est celui de la zone 1AUE du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer.

Il est opposable et d'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.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les Ilots pourront faire l'objet de divisions suivant le nombre de lots d'activités autorisés.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation électrique, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

2.2 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès pour piétons et vélos se feront par les portails coulissants des entrées charretières, elles-mêmes matérialisées par des dalles de béton balayé franchissant les noues de récupération des eaux pluviales depuis la voirie sur le domaine public.

Les accès aux aires de stationnements et aux quais de déchargement se feront également par les portails coulissants des entrées charretières, elles-mêmes matérialisées par des dalles de béton balayé franchissant les noues de récupération des eaux pluviales depuis la voirie sur le domaine public.

Les accès aux aires de stationnements et aux quais de déchargement suivront le schéma intégré dans les fiches de lots / le CPAUPE.

2.3 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions pour qu'elles soient raccordées aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Les acquéreurs sont invités à mettre en oeuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de

toitures, etc).

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets électrique, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Les eaux pluviales du projet seront gérées par des solutions intégrées, par infiltration au plus près de leur point de chute (gestion à la source). L'approche intégrée consiste à trouver une solution sur mesure, adaptée aux caractéristiques du site et aux ambitions du projet. Elle permet d'apporter une réponse multifonctionnelle qui ne se limite pas à un objectif de régulation hydraulique mais peut apporter bien d'autres services : valorisation paysagère, développement de la biodiversité et mise en valeur du cadre de vie, atténuation des effets d'ilots de chaleur et régulation de l'ambiance thermique, ...).

Gestion des eaux des espaces collectifs :

Les eaux de ruissellement des espaces publics sont orientées vers des noues et espaces verts en creux. Ces espaces végétalisés permettent la filtration des eaux, leur infiltration. Ils participent aussi au paysagement du projet, au maintien d'ilots de fraîcheur, ... Ce réseau de noues assure également l'évacuation des éventuelles surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales des lots cessibles.

Gestion des eaux des espaces privatifs :

Les eaux de ruissellement des lots cessibles sont gérées à la parcelle. Il est attendu une infiltration intégrale des eaux pluviales sur l'emprise du lot pour une occurrence décennale minimum (occurrence trentennale pour les secteurs dont le trop plein est susceptible de rejoindre le réseau pluvial de la rue des Bossis vers le poste de la Cabaude, i.e., partie Sud du site). Il n'est pas prévu de branchement pluvial pour ces lots.

Les solutions d'infiltration des eaux pluviales préconisées sont les mêmes que celles de l'espace public : noues et espaces verts en creux de faible profondeur. Si les surfaces d'espaces verts sont insuffisantes pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement du projet, des solutions de type chaussée réservoir pourront être envisagées. La mise en place de puisard est proscrite (solution technique incompatible avec la présence de la nappe à faible profondeur). L'utilisation de revêtements perméables sur les espaces extérieurs permet de limiter les flux d'eau à gérer.

Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des eaux souillées feront l'objet d'un traitement préalable adapté avant infiltration (cas de l'aire de carénage éventuelle, du parking silo, ...). De même, les produits spécifiques pouvant présenter un risque de pollution des eaux seront utilisés sur des espaces imperméabilisés et couverts équipés de rétention pour pouvoir contenir les éventuelles égouttures ou déversements accidentels.

Une notice hydraulique sera jointe au Permis de Construire de chaque lot cessible. Cette notice présentera les modalités de gestion des eaux pluviales retenues sur l'aménagement projeté et présentera la conformité de ses orientations avec les prescriptions sus-citées.

2.4 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Voir règlement zone UE.

2.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises publiques selon le schéma d'orientations et de prescriptions des Fiches de Lots / le CPAUPE, et devront respecter les côtes du PPRL.

2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

Dans le cas des limites séparatives latérales entre des lots adressés sur la même voie, les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5m incluant une bande plantée / arbres.

Dans le cas des limites séparatives de fond de parcelle entre des lots adressés sur des voies différentes (par exemple un lot adressé sur la rue intérieure du parc d'activité et un autre lot adressé sur la rue des Bossis), les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4m incluant une bande plantée / arbres.

Dans le cas du lot IMOCA, les bâtiments doivent être regroupés en deux groupes de trois bâtiments mitoyens avec un retrait de 4m minimum en limites de lot incluant une bande plantée / arbres.

2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Voir règlement zone UE.

2.8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les gabarits de hauteur du schéma d'orientations et de prescriptions des Fiches de Lots / le CPAUPE, et leur hauteur maximale ne pourra excéder 15m au faîtage.

2.9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Clôtures :

Les clôtures devront être composées d'un baraudage métallique ou bois vertical, et intégrées dans une bande plantée en limite avec le domaine public. Elles seront conformes aux orientations et prescriptions des Fiches de Lots / du CPAUPE.

Entrées charretières :

Les entrées charretières feront l'objet d'une attention et d'un soin particulier, afin de scénographier la séquence d'entrée des lots :

- le revêtement en dalle de béton balayé, de la voirie sur le domaine public jusqu'à la voirie de desserte interne
- un édicule en béton brut marquant l'entrée du lot, et intégrant l'adressage, les enseignes, les coffrets techniques et réseaux divers, les conteneurs à ordures, un éclairage en applique
- les portails seront de type double vantaux coulissants en retrait des clotures sur le domaine public

Elles seront conformes aux orientations et prescriptions des Fiches de Lots / du CPAUPE.

Vocabulaire architectural, traitement des façades:

Les nouvelles constructions seront composées d'un socle, d'un corps, d'un attique, et devront être conformes aux orientations et prescriptions des Fiches de Lots / du CPAUPE.

Les façades seront de facture contemporaine. Les volumes composeront des séquences favorisant l'animation du paysage architectural.

Le vocabulaire architectural des façades devra répondre d'une unité globale sur l'ensemble du parc d'activité.

Les bandeaux d'enseignes seront implantés en partie supérieure des vitrines commerciales, sur une hauteur de 80cm et selon une charte commerciale à définir.

L'éclairage sera traité par appliques ou bornes de 2m maximum afin de limiter la pollution lumineuse du paysage des marais en présence.

Toitures:

Les toitures constituent la 5ème façade, elles sont à traiter avec la même qualité que les autres façades. Les édicules et ouvrages techniques (ascenseurs, gaines de ventilations, garde-corps de sécurité, ...) ne devront pas être visibles des habitations voisines.

Les toitures devront respecter une pente définie par les règles des Fiches de Lots / du CPAUPE.

La toiture doit participer à la gestion des eaux pluviales.

La toiture est le lieu privilégié pour capter l'énergie solaire et produire une part de l'énergie en autoconsommation. A ce titre, les pentes et orientations seront étudiées avec soin, et privilégieront une plus grande surface sur les pentes orientés vers le sud. Tout dispositif de production sera intégré en toiture.

Dispositions constructives favorisant la mutabilité et flexibilité des usages :

Les dispositions constructives seront conçues pour favoriser l'évolution de la ville sur elle-même et le recyclage du bâti, permettant à différents types de fonctions de s'y implanter. Par exemple :

- Le dimensionnement des structures (charges des planchers) permettra de recevoir plusieurs types d'usages (logements, bureaux/activités).
- Les modes constructifs permettront une flexibilité des aménagements intérieurs (systèmes poteaux poutres, façades porteuses, implantation des noyaux verticaux...)

2.10 STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne sera prévue sur le domaine public (à l'exception d'un parking silo à réaliser). Le stationnement des véhicules de tout type se fera à la parcelle.

Les voies de desserte des parkings seront traitées en enrobé grenailé clair, et permettront la giration de véhicule type poid-lourd semi-remorque.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, le revêtement des aires de stationnement devra être traité en pavés joins-gazon.

Pour les normes relatives aux véhicules automobiles :

Voir règlement zone UE.

2.11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations des lots devront respecter le schéma d'orientations et de prescriptions des Fiches de Lots / le CPAUPE.

3 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1 TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune des Sables d'Olonne à la date de dépôt du permis de construire.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

3.2 OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie des Sables d'Olonne tant pour la construction principale que pour la construction d'annexe.