

Commune de GRAND BOURG



Aménagement/restructuration de la zone d'activité de Grand'Anse

Grand'anse, 97112 Grand Bourg de Marie-Galante

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA₁₀

Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1	Généralités	4
1.1.1	Objet du règlement	4
1.1.2	Champ d'application	4
1.1.3	Origine de propriété	4
1.1.4	Date d'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement	5
1.1.5	Modification du règlement de lotissement	5
1.2	Destination du lotissement	5
1.2.1	Description des lots et destination générale	5
1.2.2	Gestion des parties communes	5
1.2.3	Autorisations d'urbanisme et environnementale	6
1.2.4	Avis du lotisseur	6
2	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
2.1	Types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés	6
2.2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	7
2.3	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	7
3	CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	7
3.1	Accès et voiries	8
3.1.1	Accès aux voiries de la zone	8
3.1.2	Création de voirie sur la parcelle	8
3.2	Dessertes par les réseaux	8
3.2.1	Eau potable	8
3.2.2	Eaux usées	9
3.2.3	Eaux pluviales	10
3.2.4	Valorisation des eaux de pluie	10
3.2.5	Eau chaude sanitaire	10
3.2.6	Electricité	10
3.2.7	Installations photovoltaïques et autres solutions de production d'énergie renouvelable	11
3.3	Implantation des constructions	11
3.3.1	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
3.3.2	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
3.3.3	Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	12
3.3.4	Respect du vestige archéologique signalé sur la parcelle n°5	12
3.4	Prescriptions architecturales	12
3.4.1	Hauteur des constructions	12

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

3.4.2	<i>Pentes des toitures</i>	13
3.4.3	<i>Matériaux de toitures</i>	13
3.4.4	<i>Aspect extérieur des constructions et des façades</i>	13
3.4.5	<i>Clôtures</i>	13
3.4.6	<i>Enseignes et publicités extérieures</i>	14
3.5	Eclairages nocturnes sur les espaces privés	14
3.5.1	<i>Eclairages sur mâts ou balises dans l'emprise des parcelles</i>	14
3.5.2	<i>Eclairages en applique sur les façades</i>	15
3.5.3	<i>Eclairages de travail et projecteurs</i>	15
3.6	Voiries et stationnements sur l'emprise de la parcelle	15
3.6.1	<i>Nombre de stationnement</i>	15
3.6.2	<i>Nature des revêtements de voiries</i>	16
3.7	Espaces libres et plantations	16
3.8	Gestion des déchets	17
4	POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL	17
4.1.1	<i>Emprise au sol</i>	18
4.1.2	<i>Surface de plancher maximale</i>	18
4.1.3	<i>Coefficient de biotope</i>	18

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement "**Zone d'activité de Grand'Anse**" situé sur la commune de Grand-Bourg de Marie-Galante. Ce règlement vise à assurer une utilisation harmonieuse et durable des sols en respectant les prescriptions légales et environnementales en vigueur.

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Généralités

1.1.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme s'imposant dans le lotissement "**Zone d'activité de Grand'Anse**" situé sur la commune de Grand-Bourg de Marie-Galante.

Sont et demeurent applicables sur le périmètre de la zone l'ensemble des dispositions du **Plan de Prévention des Risques Naturels** approuvé par arrêté préfectoral n° 2012194-0008.

1.1.2 Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur une partie de la parcelle AW 383 située sur la commune de Grand-Bourg de Marie-Galante, d'une superficie de 4,94 ha telle que définie au plan parcellaire joint au dossier (annexe 1).

Le site est limité :

- Au sud par la parcelle AW 021
- Au nord par la parcelle actuellement occupée par l'usine sucrière SRMG
- A l'est par la RN9
- A l'ouest par le domaine public maritime (bordure littorale) constitué de la parcelle AW196

1.1.3 Origine de propriété

Les terrains de la zone appartiennent à la Communauté de Communes de Marie-Galante, aménageur de la zone, qui les a acquis le 27 janvier 2001 auprès de la « **Société Anonyme des Sucrieries et Rhumeries de Marie-Galante** ». L'acte notarié a été enregistré le 19 mars 2001 au bureau des hypothèques de Pointe-à-Pitre.

1.1.4 Date d'entrée en vigueur du présent règlement de lotissement

Le présent règlement de lotissement entrera en vigueur à la date d'autorisation du Permis d'Aménager.

1.1.5 Modification du règlement de lotissement

Toute modification du règlement de lotissement devra respecter les dispositions d'urbanisme de la commune de Grand-Bourg de Marie-Galante en vigueur à la date de la demande de modification.

La Communauté de Communes de Marie-Galante se réserve le droit de modifier le présent règlement dans l'objectif d'un meilleur fonctionnement, ou pour tous motifs justifiés par l'intérêt public. Toute modification du règlement de lotissement devra être introduite dans les formes prévues par le Code de l'urbanisme.

1.2 Destination du lotissement

1.2.1 Description des lots et destination générale

La parcelle d'assiette objet du présent lotissement sera composée de 24 lots définis comme suit :

- 22 lots destinés à la vente ou à la location (numérotés de 1 à 22 sur le plan parcellaire)
- 1 lot comprenant l'ensemble des voiries et espaces réservés aux équipements techniques de la zone (lot 23)
- 1 parcelle résiduelle occupée par l'usine sucrière SRMG qui sera découpée et ne fera pas partie du lotissement

La répartition des surfaces selon les lots est énumérée dans la notice du dossier de permis de lotir. Elle est également jointe en annexe 2.

Les lots 1 à 22 ainsi définis sont destinés à l'implantation d'activités à caractère artisanal, commercial, industriel ou administratif.

Des équipements techniques d'intérêt général (pôle logistique intercommunal, déchetterie publique, poste de relevage...) pourront également être installés sur la zone.

1.2.2 Gestion des parties communes

La gestion de l'ensemble des parties et équipements communs du lotissement sera assurée par le lotisseur, la Communauté de Communes de Marie-Galante, à l'exception des équipements

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

concernant les réseaux (EU, AEP, EDF, Télécom, EP) dont la gestion sera rétrocédée à leurs concessionnaires respectifs.

1.2.3 Autorisations d'urbanisme et environnementale

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance que ce soit sont soumises aux obligations de demande de permis de démolir, de permis de construire ou de déclaration de travaux dans les conditions de la réglementation en vigueur (Code de l'urbanisme Art L. 421-1 et suivants).

En particulier, il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation, conformément, notamment aux articles R.421-2, R.421-9 à R.421-12 du Code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 à 442-18 du Code de l'urbanisme.

Les extensions et modifications ultérieures et non prévues dans le ou les permis déjà obtenus feront l'objet de nouvelles demandes d'autorisation dans les mêmes conditions, conformément à la réglementation en vigueur.

Certains dossiers peuvent être soumis à des obligations environnementales devant être levées avant tout travaux et aménagements.

1.2.4 Avis du lotisseur

Un exemplaire des demandes de Permis de Construire sera transmis par le demandeur à l'aménageur lors du dépôt de la demande. L'aménageur transmettra son avis au service instructeur dans un délai de 1 mois. Cet avis est consultatif.

2 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations à usage d'activités industrielles et artisanales (les activités commerciales destinées aux particuliers ne sont pas autorisées, à l'inverse des activités commerciales destinées aux professionnels)
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées aux activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage de dépôt et d'entrepôt
- Les constructions à usage d'équipement publics et collectifs

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

- Les constructions et équipement d'enseignement technique, professionnel ou de recherche
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.

2.2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Pourront être admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les installations classées sous réserve d'obtention des autorisations réglementaires et dans la limite de leur compatibilité avec les activités économiques environnantes et les objectifs environnementaux de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement de gardien sous réserve d'être exclusivement liées et nécessaires aux activités, équipements et installations techniques admises dans la zone, sans qu'il soit possible de les en mettre en location.
- Les constructions et installations devant abriter des animaux vivants sous réserve du respect de la réglementation sanitaire en vigueur, et de mesures de limitation de propagations des bruits et odeurs vers le voisinage.

Avant la conclusion de toute transaction (promesse de vente, acquisitions, cession ...), l'acquéreur devra consulter l'aménageur pour agrément préalable du type d'activité envisagé.

Celui-ci se réserve le droit de refuser toute implantation qu'il jugerait incompatible avec les autres activités déjà présentes ou en projet sur la zone ainsi qu'avec les dispositions environnementales, architecturales et paysagères qu'il mettrait en œuvre.

Ces dispositions visent à assurer l'harmonie et la compatibilité des activités entre elles, sans qu'elles ne puissent faire naître des conditions qui rendraient leurs fonctionnements respectifs inappropriés.

L'aménageur et l'instructeur des Permis de Construire restent les seuls décisionnaires, de par leurs pouvoirs respectifs, pour le choix de l'accueil d'une activité et d'un projet d'aménagement sur la zone d'activité.

2.3 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- Les dépôts ou décharges de déchets de toutes nature en dehors d'une installation de déchetterie organisée.
- L'ouverture de carrière et l'affouillement des sols en vue de l'extraction de matériaux.
- Les remaniements de terrain ayant pour effet l'empêchement de l'écoulement général des eaux de ruissellement naturel amont, sauf si le demandeur prend en charge les équipements nécessaires à leur collecte et leur évacuation - y compris, le cas échéant la modification du réseau collectif aval en cas de dépassement de ses capacités admissibles ou du débit de fuite maximum imposées par la réglementation du lotisseur.
- Tout autre type d'implantation non mentionnés aux titres précédents : " Types d'occupation ou d'utilisation du sols autorisés" et "Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales".

3 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

3.1 Accès et voiries

3.1.1 Accès aux voiries de la zone

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin assorti d'une servitude de passage actée.

Les manœuvres et opérations nécessaires sur la voie publique pour accéder au lot par l'entreprise, ses clients ou fournisseurs doivent prendre le minimum de place et de temps pour éviter l'encombrement et la détérioration de la voie.

Les accès sur les lots doivent être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les accès des parcelles de la zones se font exclusivement par la voie commune interne à la zone et par son débouché sur la route nationale 9. Il ne peut être créé de nouvelle voie débouchant sur la route nationale 9 ou sur les parcelles alentours, sauf autorisation actée de l'aménageur, des gestionnaires de voirie et des propriétaires concernées.

Sauf autorisation spéciale de l'aménageur, la position des accès indiqués au plan de parcellaire devra être respectée.

3.1.2 Création de voirie sur la parcelle

Les voies internes à chaque lot doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux besoins spécifiques éventuellement nécessaires pour assurer la parfaite sécurité de l'établissement.

3.2 Dessertes par les réseaux

Tout projet d'aménagement devra respecter les prescriptions du dossier Loi sur l'Eau réalisé dans le cadre de la zone d'activité de Grand'Anse.

3.2.1 Eau potable

Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau d'eau potable seront exécutés à la demande et aux frais du demandeur en respectant les points de branchement prévus.

3.2.2 Eaux usées

3.2.2.1 Généralités

Toute occupation ou utilisation du sol admise requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif de type filière d'assainissement individuel à la parcelle adaptée à la configuration du terrain et à la nature des sols et conforme à la réglementation en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conçu de manière à être débranché et raccordé au réseau public d'assainissement dès la réalisation de celui-ci.

Le réseau d'assainissement est un réseau séparatif : le déversement d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

L'évacuation des eaux usées dans les espaces naturels, fossés ou réseau d'eau pluviale est interdit. En cas de déversement volontaire ou non, les mesures de sanctions en vigueur seront déployées notamment auprès des autorités adéquates pour sanctionner tout contrevenant.

3.2.2.2 Eaux de process

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit préalablement être autorisé (autorisation de déversement).

Les eaux de process industriel devront être traitées par l'exploitant de l'activité avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel. Les eaux issues des traitements devront respecter, outre les normes et la législation en vigueur, les prescriptions de la société en charge de l'exploitation du réseau.

3.2.2.3 Exutoires

L'évacuation des eaux usées se fait par des canalisations souterraines raccordées

- Soit au réseau d'eaux usées de la zone en respectant ses caractéristiques.
- Soit à un dispositif d'assainissement réalisé par le demandeur sur l'emprise du terrain dans le respect des normes en vigueur.

Les eaux traitées seront alors infiltrées sur la parcelle.

Les branchements seront exécutés à la demande et aux frais du demandeur en respectant les points de raccordement prévus.

3.2.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les lots doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les réseaux collecteurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées sur la parcelle.

Les voiries légères et parkings pour véhicules légers (VL) seront traitées pour faciliter au maximum l'infiltration des eaux de pluie sur le terrain (voir 3.6.2 ci-après).

Les eaux susceptibles d'être polluées par des hydrocarbures (voiries lourdes pour Poids Lourds, par exemple) ou par les activités de l'occupant devront être traitées afin de respecter les caractéristiques de qualité des eaux de rejet.

3.2.4 Valorisation des eaux de pluie

La réutilisation de l'eau de pluie pour des usages ne nécessitant pas de potabilité est fortement recommandée pour :

- Les nettoyages de sols (hors contacts alimentaires).
- L'alimentation des WC.
- L'arrosage des espaces verts.

Il est cependant rappelé que le réseau d'eau non potable doit être conçu de manière à ne jamais être en mesure de contaminer les circuits d'eau potable. La conformité de ces installations à la réglementation en vigueur est sous la seule responsabilité des occupants.

3.2.5 Eau chaude sanitaire

Il est fortement recommandé que, lorsqu'elle est installée, l'eau chaude sanitaire soit produite par un chauffe-eau solaire thermique.

La demande de Permis de Construire indiquera la capacité et la localisation du chauffe-eau.

3.2.6 Electricité

Les constructions et installations doivent être reliées au réseau de distribution d'électricité.

Les branchements seront exécutés à la demande et aux frais du demandeur en respectant les points de raccordement prévus.

Ces branchements devront être réalisés en souterrain.

3.2.7 Installations photovoltaïques et autres solutions de production d'énergie renouvelable

Tout projet de construction pourra comporter une installation de production d'électricité photovoltaïque ou une autre solution de production d'énergie renouvelable.

Pour les solutions photovoltaïques, l'installation sera positionnée en toiture ou en couverture d'espaces de stationnement.

Il est recommandé que les espaces de stationnement comportent une borne de recharge pour véhicule électrique asservie au dispositif photovoltaïque.

Les autres installations de production d'énergie renouvelable seront étudiées au cas par cas par l'aménageur et le service d'instruction des Permis de Construire pour qu'elles s'intègrent au mieux dans la conception architecturale du site, qu'elles ne nuisent pas à la qualité paysagère recherchée et qu'elles n'impactent que modérément les sols non artificialisés.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 15 m de l'axe de la Nationale 9.

En bordure des autres voies, les constructions seront édifiées au minimum à 6 m de la limite de parcelle sur rue.

L'alignement concerne la paroi verticale faisant office d'enveloppe du bâtiment.

L'alignement ne concerne pas les accessoires et appliques, poteaux, auvents, parties ouvertes, débords de toiture.

3.3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale mesurée perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, les obstacles tels que cheminées, antennes, superstructures de faible importance, les escaliers extérieurs, les abris non fermés peuvent s'implanter sur la limite séparative.

En cas de maîtrise foncière de plusieurs lots contigus par un unique demandeur, les prescriptions s'appliquent à la parcelle totale réunifiée.

3.3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à 6 m.

3.3.4 Respect du vestige archéologique signalé sur la parcelle n°5

Les fouilles archéologiques préventives effectuées sur l'ensemble du site ont révélé des vestiges d'enjeu mineurs uniquement localisés sur la parcelle n°5 (voir rapport INRAP joint au dossier).

La zone d'un diamètre de 15m délimitée sur le plan de parcellaire doit être à minima sanctuarisée par un dispositif permettant de préserver le vestige.

La sanctuarisation de la zone veut dire au choix :

- Le recouvrement de la zone par une dalle béton
- L'engazonnement de la zone avec interdiction d'y planter tout arbuste ou arbre.

Tout terrassement ou mouvement de terrain sur cette zone ne doit pas dépasser 30cm de profondeur, terre végétale comprise.

L'exploitation et l'équipement de cette zone ne doit pas entraîner de déformation du terrain.

3.4 Prescriptions architecturales

3.4.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas d'une construction et l'égout de toiture. En cas de pente, la hauteur est la valeur maximale mesurée dans les mêmes conditions par tronçon de 5 m de façade.

Les ouvrages techniques, antennes et autres superstructures sont exclus du décompte de la hauteur.

Le cas échéant, l'acrotère adjacent à l'égout de toiture sera compté dans la hauteur totale.

La hauteur des constructions à l'égout ne peut excéder 8 m (R+1).

Les combles ne sont pas aménageables.

3.4.2 Pentes des toitures

Le cas échéant, la pente des toitures sera comprise entre 20% et 40%.

Les présentes prescriptions ne concernent pas les appendices techniques de type cheminées, silos de chargement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3.4.3 Matériaux de toitures

Les présentes prescriptions ne concernent pas les appendices techniques de type silos de chargement, cheminées...

Les tuiles de feutre asphalté sont interdites.

La couleur vert clair est imposée sur les toitures de l'ensemble de la zone.

3.4.4 Aspect extérieur des constructions et des façades

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

3.4.5 Clôtures

Les clôtures sont obligatoires sur l'ensemble des limites.

Les clôtures ne dépassent pas 2 m de hauteur. Elles ne peuvent comporter de partie pleine sur plus de 1/3 de la hauteur.

Sur les limites de parcelles sur rues, elles peuvent être constituées majoritairement de panneaux rigides laqués verts.

La mise en place de clôtures entièrement pleines peut être autorisée lorsqu'elle répond à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées. Dans ce

cas, il sera demandé un traitement paysager par plantations de massifs côté extérieur de la clôture (les plantations demeurant dans l'emprise de la parcelle).

3.4.6 Enseignes et publicités extérieures

Les enseignes, panneaux publicitaires, signalisations spécifiques sont interdites dans l'ensemble de la zone ou aux abords de la route nationale n° 9.

Cependant, seuls sont autorisés sur la zone :

- Les enseignes non lumineuses en façade ou en totem.
- Les drapeaux et oriflammes.

Les panneaux publicitaires grands formats sont interdits, même positionnés sur les parcelles privées.

L'aménageur mettra à disposition des ensembles signalétiques modulaires aux fins de repérage des entreprises sur la zone, ainsi qu'un panneau grand format à l'entrée de la zone, comportant l'ensemble des enseignes présentes. La signalétique du lotissement est gérée par le lotisseur.

Tout autre panneau directionnel d'entreprise est interdit sur l'emprise des voiries publiques.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

3.5 Eclairages nocturnes sur les espaces privés

Tous les éclairages nocturnes du site devront être conçus pour limiter leur impact sur la pollution lumineuse et pour ne pas affecter le comportement des tortues venant périodiquement pondre sur la plage bordant la zone à l'Ouest.

Globalement, la sobriété des niveaux d'éclairement est recommandée.

Les éclairages orientés horizontalement ou vers la mer sont proscrits.

A ce titre, tous les éclairages nocturnes (éclairage public et éclairages des parties privatives) respecteront les prescriptions suivantes :

3.5.1 Eclairages sur mâts ou balises dans l'emprise des parcelles

Les éclairages extérieurs sur mâts autres que les éclairages de travail sont autorisés de 17h à 23h et de 5h à 7h.

Ils sont limités à l'éclairage des zones de stationnement et aux circulations piétonnes qui les relient aux bâtiments.

- Hauteur maximale des mâts = 4 m
- ULR du luminaire = 0% (luminaire sans émission vers le haut)
- Les émissions lumineuses vers le rivage sont interdites

- LED = T° 3000 K maximum

3.5.2 Eclairages en applique sur les façades

Les éclairages de balisage de sécurité sont autorisés de 18h à 05h.

- Hauteur max d'implantation du luminaire = 1,8
- L'éclairage est orienté vers le bas
- ULR du luminaire = 0% (luminaire sans émission vers le haut)
- LED = T° 3000 K maximum

3.5.3 Eclairages de travail et projecteurs

Certaines activités de travail nocturne nécessitent la mise en œuvre de projecteurs.

Ceux-ci sont autorisés dans la mesure où ils ne sont allumés que lorsqu'une réelle activité extérieure est en cours. En aucun cas, ces éclairages ne pourront être systématiques et leur allumage automatisé.

Les projecteurs seront toujours orientés vers le bas, tournant le dos au rivage.

3.6 Voiries et stationnements sur l'emprise de la parcelle

3.6.1 Nombre de stationnement

Le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des activités. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et voiries situées à l'intérieur de la parcelle sont calculées en fonction :

- De l'activité exercée
- Du nombre d'employés
- De la clientèle
- De l'importance et de la destination des équipements techniques, sociaux, administratifs, services privés et services publics.

Tous ces besoins doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

Cependant, quelques espaces de stationnement publics ont été réservés sur la zone et permettent de mutualiser et donc limiter les besoins en stationnement à la parcelle.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

En fonction des places de stationnements disponibles sur la voirie publique à proximité de la parcelle, l'aménageur pourra accorder une dérogation pour une diminution des obligations d'aménagement de parking. L'arbitrage sera fait au cas par cas sur justification.

Dans le cas général, les aires de stationnement des véhicules légers (personnels et visiteurs) à l'intérieur des parcelles respecteront les minima suivants :

- Activité de bureaux, services : 1 place pour 50 m²
- Activité de stockage, entrepôt : 1 place pour 350 m² d'entrepôt
- Activité PME/PMI, artisanat : 1 place pour 100 m² d'atelier
- Activités de commerce : 1 place pour 50 m² de surface commerciale
- Déchetterie : Une place par agent permanent du site +1

Les projets combinant plusieurs types d'activité devront respecter les ratios ci-avant au prorata de chacune d'elles.

Le stationnement des vélos sera facilité.

La réglementation rendant possible l'accessibilité aux bâtiments des personnes handicapées depuis un véhicule spécialisé ou depuis le trottoir public sera respectée

3.6.2 Nature des revêtements de voiries

La perméabilité des surfaces destinées à la voirie et au stationnement des véhicules légers (VL) sera préservée afin de maximiser l'infiltration directe des eaux de pluie.

Ces surfaces seront de type terreplein drainant ou dalle alvéolaire à engazonner.

Les espaces pour circulation PMR seront réalisés en pavés drainants.

3.7 Espaces libres et plantations

Toutes les parties non construites et non affectées au stationnement, à la circulation et au stockage extérieur doivent être aménagées en pelouses ou en jardin d'agrément et plantées d'arbres et d'arbustes.

Les surfaces de stockage extérieur, les citernes de gaz liquéfié ou de carburant et les installations similaires seront visuellement isolées par des plantations denses.

Dans un souci de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, il est strictement interdit de les introduire dans l'aménagement des espaces verts. La liste exhaustive est disponible sur le site de l'Office Français de la Biodiversité. A titre indicatif, les espèces végétales suivantes en font partie et sont donc interdites :

- Miconia calvescens,
- Bambusa vulgaris,
- Sansevieria hyacinthoides,
- Cryptostegia madagascariensis.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

En cas de mise à jour de la liste avec une espèce déjà plantée ou présente sur la parcelle, l'occupant devra tout mettre en œuvre pour l'éliminer et la remplacer, le cas échéant, par une espèce appropriée.

Les aménagements paysagers devront inclure des espèces végétales cohérentes avec l'unité paysagère et la forêt xérophile sèche du littoral. Une liste d'espèces dont la plantation est recommandée est disponible auprès du service instructeur des Permis de Construire et/ou de la Communauté de Communes de Marie-Galante.

Tous les parkings destinés aux voitures individuelles et véhicules visiteurs (hors poids lourds) devront être plantés à raison de 1 arbre pour 3 places de parking.

Les activités à nuisances sonores ou génératrices de poussière devront être isolées au moins par une haie dense d'arbre positionnée sous le vent de celles-ci. Cette mesure ne préjuge pas des prescriptions complémentaires qu'il conviendrait de prendre pour respecter la réglementation en vigueur.

3.8 Gestion des déchets

Chaque occupant doit obligatoirement entreposer ses poubelles dans un local ventilé, couvert et hors de la vue directe de la rue.

Il ne sera pas organisé de ramassage en porte à porte des ordures ménagères ni de tout autre déchet.

Des bornes d'apports volontaires (BAV) seront disposées en divers points de la zone d'activité pour la collecte des ordures ménagères et de certains déchets triés. Il conviendra, sous peine de sanction, de respecter le type de déchets accueilli dans chacune des bornes mises à disposition.

Les déchets d'activités économiques, qu'ils soient dangereux, non dangereux ou inertes, devront obligatoirement être déposés dans les filières de stockage ou de recyclage adéquates ou être collectés par un organisme dûment mandaté et habilité à traiter le type de déchets concerné. Compte tenu des particularités entourant Marie-Galante et son caractère double insulaire, la production de déchets devra être minimale et devra, dans la mesure du possible, intégrer un cycle d'économie circulaire pour favoriser le recyclage et le réemploi des matériaux.

La collectivité ne sera tenue pour responsable de l'absence de filière organisée pour le traitement des déchets d'activités économiques. Ce sujet devra être pleinement intégré de manière anticipée par le candidat à l'installation. Il fera partie intégrante des critères de sélection pour accorder ou non un lot de la zone.

4 POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

4.1.1 Emprise au sol

L'emprise au sol est définie, conformément à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, sur une surface horizontale.

- L'emprise au sol des parties bâties est fixée à **0,4**.

4.1.2 Surface de plancher maximale

La surface de plancher, conformément à l'article L.111-14 du code de l'urbanisme, est définie comme la somme des surfaces de tous les niveaux d'une construction, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction des vides et des trémies ainsi que de certaines surfaces non aménageables.

- La surface de plancher maximale de la zone à **31 405 m²**.

4.1.3 Coefficient de biotope

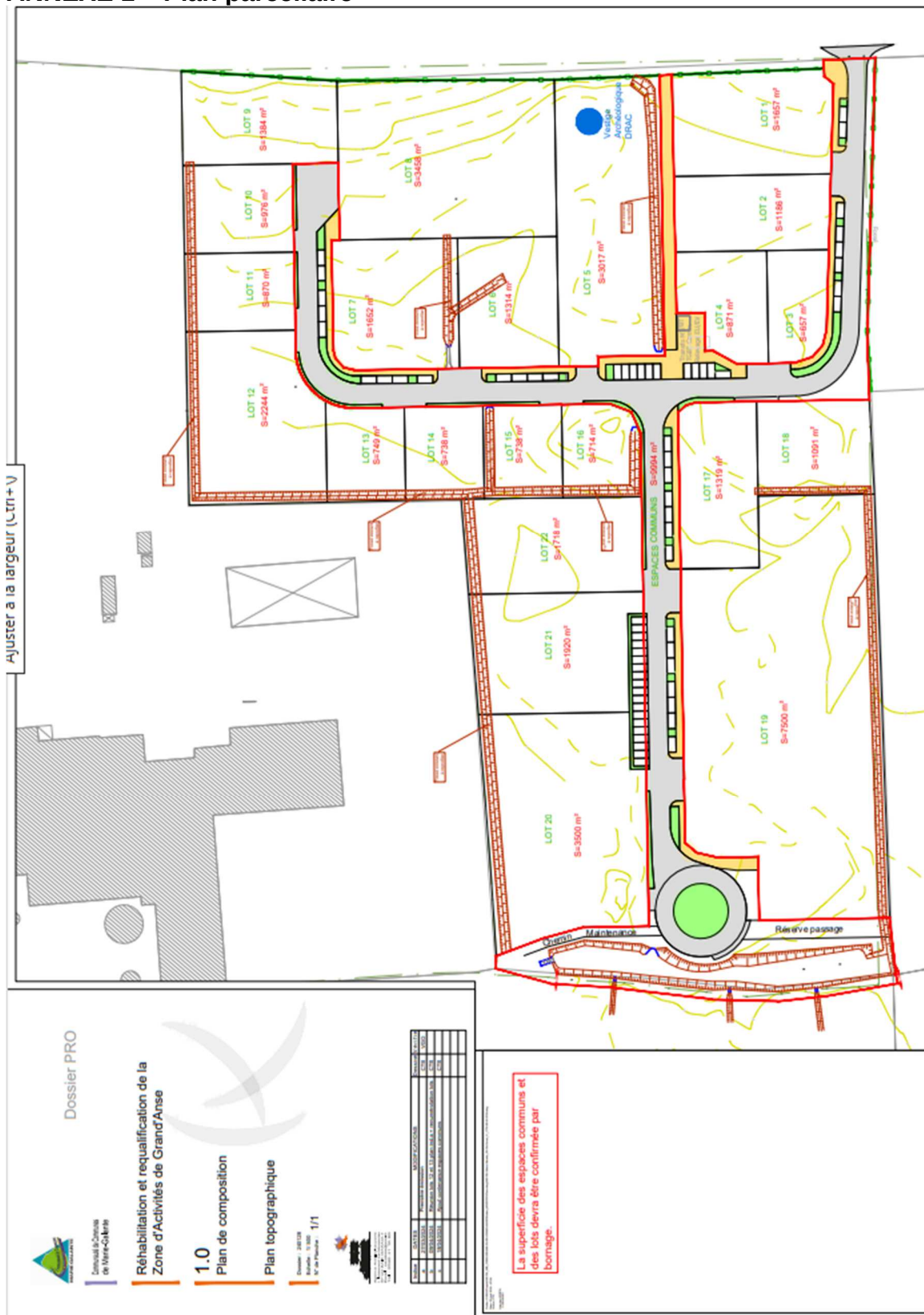
Le coefficient de biotope par surface (CBS) est un indicateur qui mesure la proportion de surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de la parcelle. Il s'agit de surfaces végétalisées ou perméables qui contribuent à la préservation de la biodiversité et à la gestion durable des eaux pluviales.

- Le coefficient minimum de biotope à respecter est de **0,10**.

Sont considérées comme des surfaces favorables à la biodiversité les espaces qui permettent le développement d'écosystèmes locaux, tels que :

- Les surfaces végétalisées au sol, y compris les pelouses, jardins, espaces verts, et massifs d'arbustes.
- Les toitures végétalisées, qui, en plus de leur rôle dans la gestion des eaux pluviales, fournissent un habitat pour diverses espèces.
- Les façades végétalisées, qui contribuent également à l'habitat de certaines espèces et à la réduction des îlots de chaleur urbains.
- Les bassins d'infiltration ou autres dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales.
- Les haies, bosquets et arbres isolés, qui fournissent des habitats et corridors écologiques pour la faune locale.
- Et toute autre solution reconnue comme favorisant la biodiversité.

ANNEXE 1 – Plan parcellaire



ANNEXE 2 : Répartition des surfaces selon les lots

Liste des surfaces indicatives (sous réserve des valeurs du plan de bornage)

LOT	SUPERFICIE (m2)	Attribution
1	1 657	
2	1 186	
3	657	
4	854	
5	3 017	
6	1 314	
7	1 652	
8	3 458	
9	1 384	
10	976	
11	870	
12	2 244	
13	749	
14	738	
15	738	
16	714	
17	1 319	
18	1 091	
19	7 500	Centre technique
20	3 500	
21	1 920	
22	1 718	
SS Total Lots	39 256	
Voirie	4 271	
Chemins piéons et trottoirs	1 517	
Espaces verts	2 787	
bassin	1 245	
Total zone d'activité	49 077	
Usine	86 080	
Total AW383	135 157	

Nota : les superficies exactes contractuelles seront à confirmer par le plan de bornage établi par un géomètre expert.