

DEPARTEMENT DE L'AVEYRON
COMMUNE DE PONT-DE-SALARS

Aménagement Zone Commerciale du Lévézou

PA10 - Règlement



ARNAL / MARUEJOULS / FIOL
ARCHITECTURE / URBANISME

"Le Sérial" 10 Rue Faubourg Le Barri - Saint Cyrice Etoile - 12000 RODEZ
Tél. 05.65.67.02.12 contact@studiok-archi.fr www.studiok-archi.fr



ABC GEOMETRES-EXPERTS

Les Corniches de Bourran - Rue de Vienne - 12000 RODEZ
Tél. 05.65.68.95.88 / Fax. 05.65.68.95.90
20 Rue du Docteur Trémolières - 12500 ESPALION
Tél. 05.65.48.14.97 / Fax. 05.65.48.06.28
C.Commercial Marcel MAZARS - Rue de Lavernhe - 12210 LAGUIOLE
Tél. 05.65.48.11.53
e-mail : abc.geometre@gmail.com

Référence : 17166 ZC

COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS

Commune de PONT DE SALARS

Zone Commerciale du LÉVÉZOU

Projet septembre 2018

PA10 - REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE

Le terrain loti situé dans la Commune Pont de Salars, est cadastré sous les numéros 98p, 585p et 662p section AN.

Ce terrain appartient à la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS.

Le terrain est limité :

- au Nord, par le surplus de la propriété de la commune de Pont de Salars avec une zone humide répertoriée,

- au Sud par le surplus de la propriété de la commune de Pont de Salars comprenant une voie communale existante desservant un supermarché côté Ouest et une maison de santé côté Est, ainsi qu'une voie communale réalisée pour faire une liaison entre ce secteur d'activités et le quartier résidentiel existant au Nord-Est du bourg de Pont-de-Salars,

- à l'Ouest, par la parcelle cadastrée section AN n°675, propriété de la SCI LA LANDE, abritant le supermarché,

- à l'Est, par la parcelle cadastrée section AN n°585, propriété de la commune de Pont de Salars, abritant la maison de santé.

Il est actuellement en nature de pré servant de pâture à des bovins assurant son entretien, tout en bénéficiant de l'herbe qu'il produit.

Il est inscrit en zone 1AU du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de Pont de Salars.

1.2 – PORTEE du REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un ou plusieurs lots du dit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par le lotisseur originaire que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

1.3 – DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement est composé :

- d'un (1) lot et de deux (2) îlots à usage d'activités n'entraînant pas de nuisances (commerces, services, bureaux ou artisanat de bouche en rez-de-chaussée) et d'habitation sous réserve que les habitations soient aménagées en étage des activités économiques, numérotés A et B pour les îlots et 1 pour le lot,

Les îlots A et B pourront faire l'objet de morcellement à la demande.

L'îlot A peut être redécoupé en trois (3) lots maximum.

L'îlot B peut être redécoupé en vingt-deux (22) lots maximum.

- d'un (1) lot voirie et espace commun.

La surface lotie est de : 7 019 m²

La surface vendable est de : 4 400 m²

La surface non vendable (voirie/zone piétonne/parkings), est de : 2 619 m²

Les contenances ci-dessus sont des contenances graphiques calculées pour l'approbation administrative du lotissement. Après approbation du projet, il sera procédé par un Géomètre-Expert au piquetage de chaque lot, et la contenance définitive résultera du plan de bornage.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

Les règles du PLAN LOCAL d'URBANISME en vigueur, seront les règles à appliquer lors de la délivrance de chaque permis de construire

En sus de ces règles, celles édictées ci-dessous seront applicables.

Section 1 - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols

Art. 1 - TYPES d'OCCUPATION et d'UTILISATION du SOL AUTORISES

A – RAPPEL

1°) – L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2°) – Les installations et aménagements sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

B - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1°) – Les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, services ou artisanat de bouche en rez-de-chaussée) sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général.

2°) – Les habitations sous réserve d'être aménagées en étage d'un bâtiment à usage d'activités.

Art. 2 - TYPES d'OCCUPATION et d'UTILISATION du SOL INTERDIT

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article 1.

Section II – Conditions d'utilisation du sol

Art. 3 - ACCES

La voie créée à l'intérieur de la zone, au Nord des îlots A et B sera à sens unique. Cette voie fera une boucle entre la voie communale desservant le supermarché voisin et la voie communale réalisée pour relier le quartier commercial aménagé et les zones résidentielles existantes au Nord Est du bourg de Pont de Salars.

Tous les lots auront un accès direct depuis la voie créée à l'intérieur de la zone, cet accès servira notamment aux véhicules de livraison.

Des accès piétons seront autorisés depuis la voie communale aménagée au Sud des îlots A et B.

Art. 4 – DESSERTE par les RESEAUX

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisées au droit de leur lot (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

Les eaux usées de chaque lot devront être rejetées dans la boîte siphonide qui sera mise en place via l'amorce de branchement dans le lot.

Les niveaux des constructions devront tenir compte des niveaux des amorces de branchements particuliers réalisées au droit de chaque lot.

Le niveau le plus bas de chaque construction devra pouvoir être raccordé gravitairement à l'amorce de branchements EU et à l'amorce de branchement EP réalisée pour le lot considéré.

Les acquéreurs devront se raccorder en bout de l'amorce AEP ; une niche à compteur sera posée dans le cadre des travaux de VRD du lotissement.

Les acquéreurs devront demander au gestionnaire du réseau d'eau potable de poser le compteur devant desservir leur lot.

Après réalisation des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales, les acquéreurs devront demander à la Commune de Pont de Salars, la vérification de la bonne exécution et de la conformité de ces travaux.

Ordures ménagères

Les acquéreurs du lotissement devront amener leurs détritiques au point de collecte existant à cet effet et devront respecter les règles du tri sélectif mises en place dans la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS.

Art. 5 - FORME et CARACTERISTIQUE des LOTS

Le lotissement se compose de deux (2) îlots à redécouper à la demande et d'un (1) lot avec un maximum de seize (16) lots, de surfaces graphiques suivantes :

Lot n° 1	450 m ²
Ilot A	2160 m ²
Ilot B	1790 m ²

Soit une surface vendable totale de : 4 400 m²

Art. 6 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Pour le lot 1, se conformer au PLAN LOCAL d'URBANISME en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

Pour l'îlot A et l'îlot B, les bâtiments seront composés d'une galerie en façade sud au droit de la zone piétonne. Cette galerie devra être implantée en limite du lot, le restant du bâtiment sera implanté à 3 mètres de la limite du lot.

Art. 7 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Sur l'îlot B une zone non aedificandi grève une partie de l'îlot afin de protéger et de conserver une haie existante (cf. plan PA9)

Art. 8 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par rapport aux AUTRES sur une MEME PROPRIETE

Non règlementé.

Art. 9 – EMPRISE au SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

Art. 10 – HAUTEUR des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres.

Art. 11 – ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

Art.11.1 - Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des déblais/remblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

Dans le cas de terrain en pente, la création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

Art.11.2 – Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Art.11.3 - Eco-conception :

Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, sont autorisées sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...)

Art.11.4 – Toiture :

Pour le lot 1, se conformer au PLAN LOCAL d'URBANISME en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

Pour les îlots A et B, la couverture des bâtiments devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant. Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze, ou un matériau de teinte similaire. Au-delà d'une profondeur du bâtiment de 10 mètres par rapport à la limite sud, les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales et les extensions.

Art.11.5 – Façades :

Dans la mesure du possible, les murs appareillés en pierre du pays seront remis en valeur.

De manière générale, les couleurs employées devront être en cohérence avec les teintes locales, c'est-à-dire dans un ton le plus proche possible de celui de la pierre locale.

Dans le cas de murs maçonnés ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits.

Concernant la couleur des enduits, bardages... seront interdits le blanc pur ou les teintes trop criardes.

Dans le cas de bardages, seront privilégiées des teintes mâtes ou en bois, permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

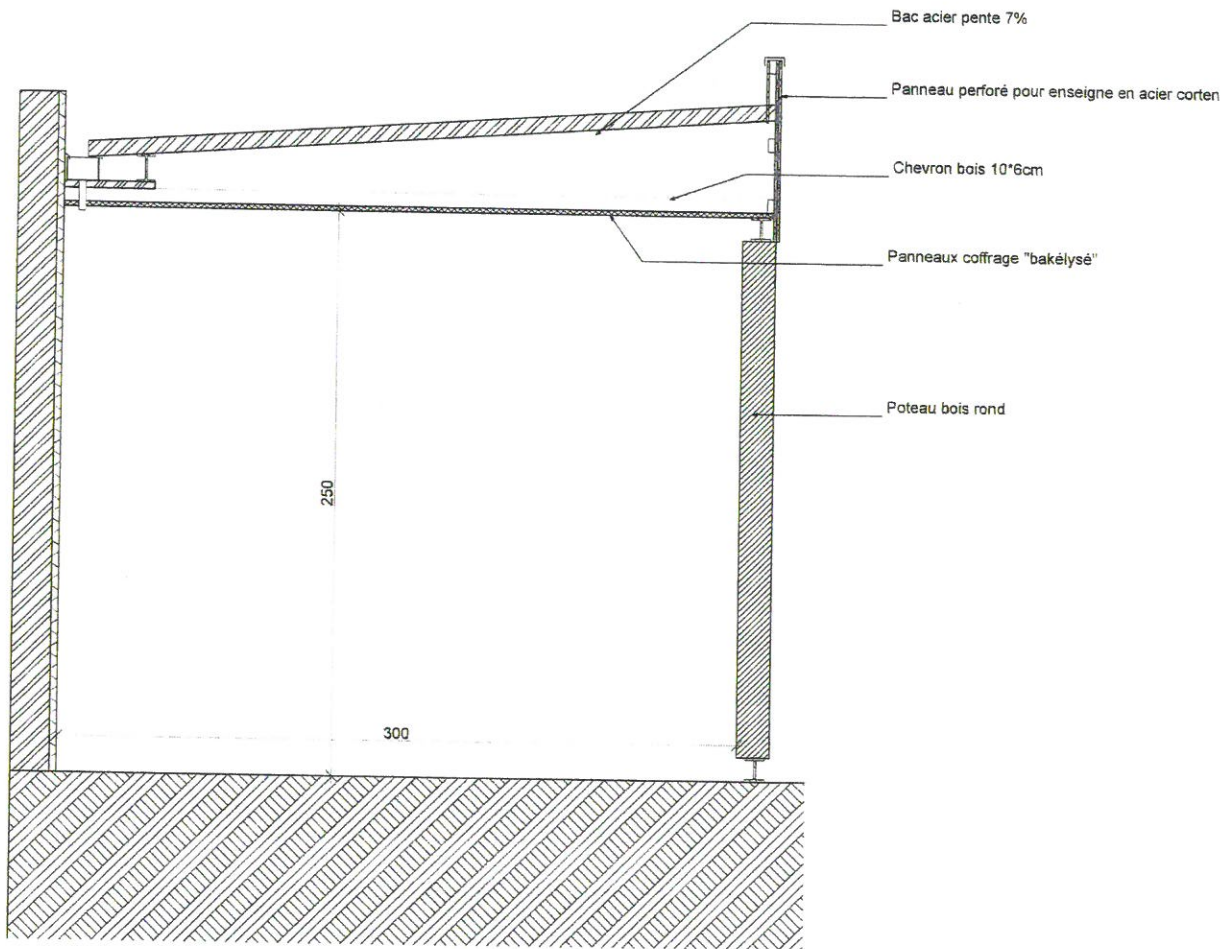
L'utilisation de matériaux brillants (tôle galvanisée par exemple) est interdite, ainsi que toute imitation de matériaux, tels que fausses pierres, faux appareillages...

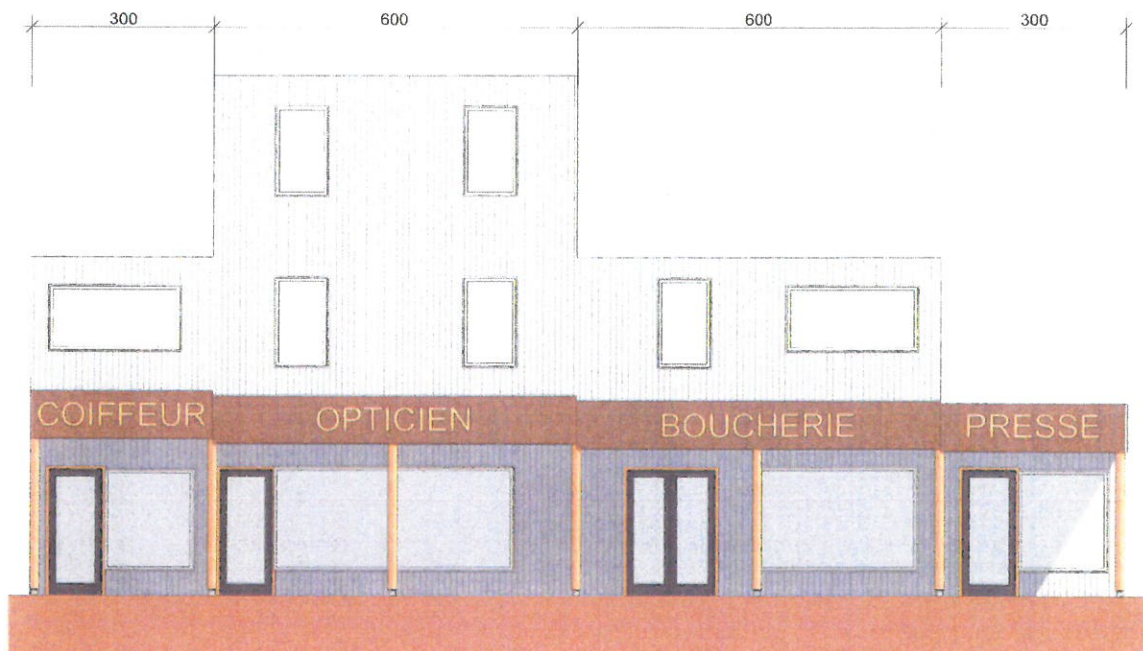
Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Tout élément technique extérieur (climatiseur, pompe à chaleur, ...) doit faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

Art.11.6 – Galerie pour les îlots A et B :

La galerie sera réalisée sur une ossature bois comprenant un poteau rond classe 3, tous les trois mètres posés sur une platine basse en acier galvanisé, la couverture sera réalisée en bac acier mono pente vers le bâtiment avec chéneau encaissé en acier galvanisé. La sous face du auvent sera finie par un panneau bois finition bakélisée avec joint creux. Le bandeau en acier corten découpé sera porteur de l'enseigne qui sera découpé dans le panneau, suivant détail joint ci-après :





Art.11.7 – Constructions annexes :

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées.

Art.11.8 – Clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et homogène. Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1,20 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1,20 mètre et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence doublé par une haie mixte composée d'essences locales.

Art. 12 - STATIONNEMENT des VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Ces aires de stationnement pourront être en priorité aménagées sur des espaces engazonnés.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de 2 places par logement.

Art. 13 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

L'îlot B est traversé par une zone non constructible avec une haie à préserver. Les arbres existants seront conservés et de nouveaux arbres devront être plantés dans l'axe de la haie pour la renforcer. Dans tous les lots ou îlots, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les parkings doivent être plantés.

Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, les essences locales sont privilégiées.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Le stockage devra se faire dans des espaces aménagés à cet effet, en arrière des bâtiments vis-à-vis de la voie communale située au Sud de la zone. Un aménagement paysager de ces espaces (écran planté, haie bocagère, arbres à haute tige ...) atténuera leur impact visuel au sein de la zone elle-même.

Un éloignement maximal et une orientation adaptée des sources potentielles de nuisances sonores vis-à-vis des zones d'habitat les plus proches sera nécessaire. La recherche de mesures pour en limiter l'impact sera menée conjointement à l'établissement de cette implantation.

Section III - Possibilités d'utilisation du sol

Art. 14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE

Les surfaces de plancher maximum autorisées sont celles mentionnées dans le tableau joint à la demande de permis d'aménager (imprimé CERFA) et rappelées ci-dessous :

Lot n° 1	900 m ²
Ilot A	5100 m ²
Ilot B	2980 m ²

Art. 15 – SERVITUDES

* **L'ilot B**, est grevé d'une zone non aedificandi au droit de deux haies à préserver.

* **Le lot 1**, est grevé dans son angle Nord, d'une servitude de passage et d'entretien d'un réseau eaux usées.

=o=o=o=o=