

COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS

Commune de PONT DE SALARS

Zone d'Activités du CARTOU

Projet septembre 2018

PA10 - REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE

Le présent dossier de demande de permis d'aménager porte sur une partie des parcelles n° 880 et 881 section AN de la Commune de Pont de Salars, pour une surface aménagée de 32227 m².

Le terrain est limité :

- au nord, par la propriété non bâtie du Département de l'Aveyron cadastrée parcelle AN n°879,
- au sud, par la Route Départementale n 911,
- à l'ouest, par le surplus de la propriété de la Commune de Pont de Salars, parcelle cadastrée section AN n°881,
- à l'est, par la propriété de la SA BOIS DU ROUERGUE.

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 UX du PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune de Pont de Salars.

Ce terrain appartient à 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 :

- de quatre (4) lots et deux (2) îlots constructibles à usage d'activités (commerces, bureaux, artisanat ou industrie) et de logement de fonction sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface de plancher dédiée au logement n'excède pas 1/3 de la surface de plancher totale du bâtiment,

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 quatre (4) lots maximum.

- d'un (1) lot voirie.
- d'un (1) lot bassin de rétention

La surface lotie est de : 32 227 m²

La surface vendable est de : 26 325 m²

La surface non vendable (voirie/bassin de rétention), est de : 5 902 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 :

Les constructions à usage d'activités (commerces, bureaux, artisanat ou industrie) et de logement de fonction sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface de plancher dédiée au logement n'excède pas 1/3 de la surface de plancher totale du bâtiment.

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

L'accès à la zone d'activités se fera depuis la RD 12. Aucun accès depuis la RD 911 n'est autorisé. Chaque lot sera desservi par la voie interne à la zone d'activités.

Cette voie desservira aussi la propriété voisine, scierie appartenant à la SA BOIS DU ROUERGUE.

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 pluviales, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

Les eaux usées de chaque lot devront être traitées en assainissement non collectif sur la parcelle en se conformant aux directives du SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Salars.

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 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 système de traitement d'eaux usées et des branchements 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 quatre (4) lots et de deux (2) îlots à redécouper à la demande avec un maximum de onze (11) lots, de surfaces graphiques suivantes :

Lot n° 1	1775 m ²
Lot n° 2	2335 m ²
Lot n° 3	1970 m ²
Lot n° 4	3415 m ²
Ilot A	6920 m ²
Ilot B	9910 m ²

Soit une surface vendable totale de : 26 235 m²

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

Les constructions doivent s'implanter à 5,00 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique de la voie interne du lotissement. Cette distance est portée 25,00 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale n°911 et 15,00 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale n°12.

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 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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 12 mètres.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise (cheminée, cage d'escalier, pigeonnier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Des dépassements liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles peuvent être accordés

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 autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...)

Art.11.4 – Toiture :

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.

Art.11.5 – Façades :

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

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. Les couleurs vives et le blanc ne pourront être autorisés que pour de petites surfaces (logo, enseignes...)

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

L'utilisation de matériaux d'imitation, 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 – 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.11.7 – Clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et homogène. Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que le bâtiment principal. Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1,20.

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

Sur rue, les clôtures devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

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.11.8 – Aires extérieures et dépôt :

Les dépôts et stockage ne pourront pas être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux. 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. Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels usagés... ne sera accepté en extérieur.

Le stockage devra se faire dans des espaces aménagés à cet effet. 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.

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.

Art. 13 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les parkings doivent être plantés.

La haie d'arbres existante le long de la limite avec la RD 12 sera à protéger et à conserver.

Le long de la RD 911, la bande de recul de 25 mètres prise par rapport à l'axe devra être traitée de manière paysagère et d'égale qualité aussi bien sur sa surface que sur sa linéarité.

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.

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	885 m ²
Lot n° 2	1165 m ²
Lot n° 3	985 m ²
Lot n° 4	1705 m ²
Ilot A	3460 m ²
Ilot B	4955 m ²

=0=0=0=0=