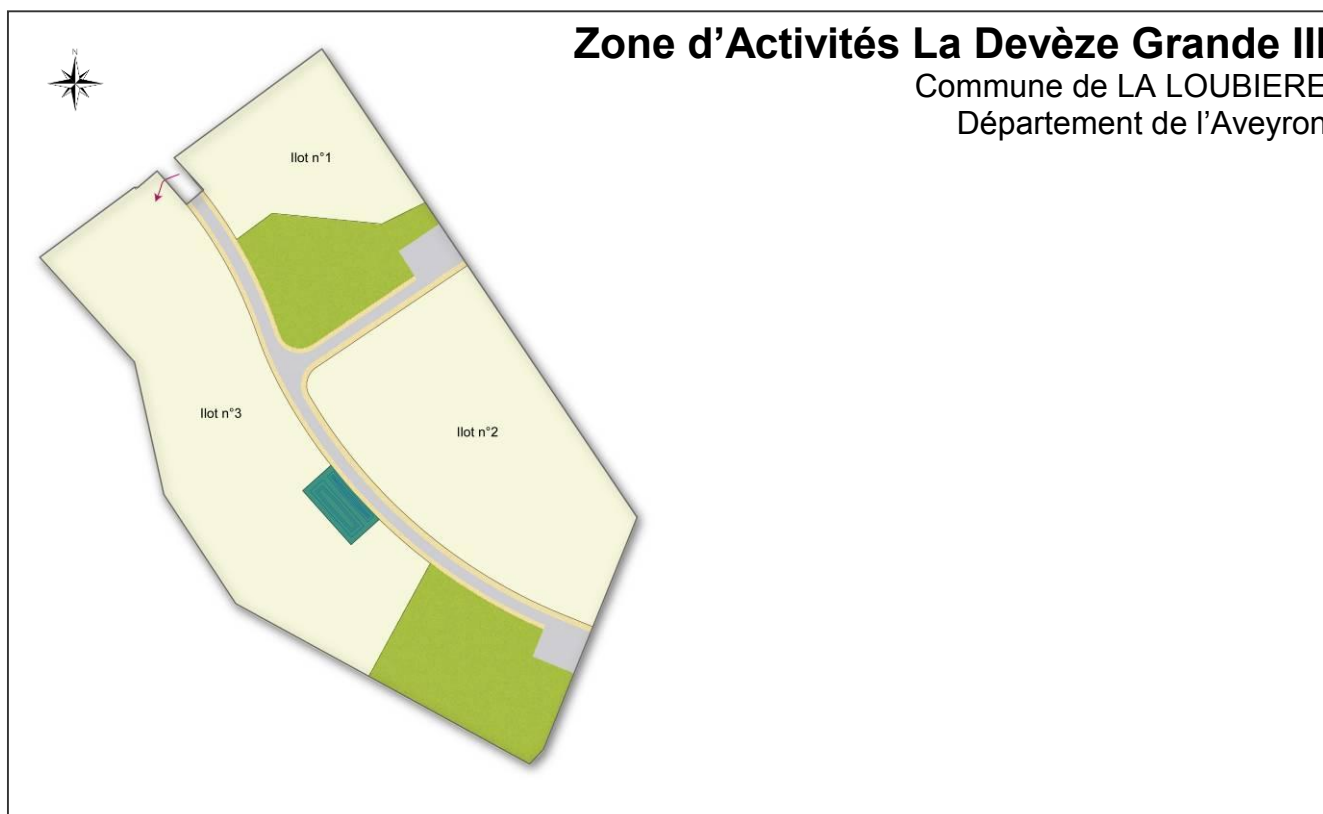


Demandeur : COMMUNAUTE DE COMMUNES COMTAL LOT ET TRUYERE
représentée par Monsieur Jean-Michel LALLE
Mandataire : S.A.R.L. LBP Etudes & Conseil



PERMIS D'AMENAGER

4- REGLEMENT (PA10)

Siège social : 55 bis avenue Etienne Soulié - 12200VILLEFRANCHE DE ROUERGUE - Tél.:05 65 45 16 55 - Fax : 05 65 45 56 77

Bureau secondaire : Le Vivaldi 32 rue Saint Firmin 12850 ONET LE CHATEAU – Tél : 05.65.67.20.22 – Fax : 05.65.67.73.90

Bureau secondaire : 57 Rue de la République 31340 VILLEMUR SUR TARN – Tél : 05.61.09.26.87 – Fax : 05.61.35.06.17

Permanence de BARAQUEVILLE : 38 Avenue de Rodez – 12160 BARAQUEVILLE - Tél.:05 65 69 11 45

Permanence de CAJARC : 65 Bd du Tour de Ville - 46160 CAJARC - Tél.:05 65 40 75 23

Permanence de CARMAUX : 44 Avenue Jean Jaurès - 81400 CARMAUX –

Permanence de CASTELGINEST : 38 Rue Magresolles - 31780 CASTELGINEST - Tél.: 05 62 75 25 66

Permanence de RIEUPEYROUX : 25 Avenue du Rouergue - 12240 RIEUPEYROUX - Tél.:05 65 65 53 09

Permanence de RIGNAC : 35 La Promenade - 12390 RIGNAC - Tél.:05 65 64 87 65

E-mail : contact@lbpe.com - www.lbpe.com

Avril 2017
Dossier n°160355

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL

Le terrain loti situé dans la commune de LA LOUBIERE, lieu-dit Lioujas, La Devèze Grande, est cadastré sous les numéros, section E n°1184 p, 1186, 1159, 877, 870, 871p, pour une contenance lotie estimée de 69 033 m².

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans la zone d'activités.

Il est opposable à quiconque détient et occupe à quelque titre que ce soit, le lot considéré.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs, tant par l'aménageur originaire que par les détenteurs successifs des mutations postérieures.

Ce document joint ne présente que quelques articles (ou paragraphes) du Plan Local d'Urbanisme, modifiés. Il est nécessaire de se reporter au règlement du document d'urbanisme en vigueur en mairie de La Loubière. Les articles incomplets ou non repris sont identifiés par le symbole (...).

ARTICLE 3 - EQUIPEMENTS COMMUNS – CERTIFICATS – ADMINISTRATIFS

La zone d'activités se compose de 3 ilots numérotés de 1 à 3, qui seront morcelés à la demande.

Les lots seront créés par document de modification parcellaire cadastral après publication de l'arrêté autorisant la zone d'activités. Par conséquent, les surfaces annoncées ci-dessous sont des surfaces graphiques données à titre indicatif.

La superficie cessible est d'environ 49 878 m².

Elle se répartit comme suit :

- Ilot 1 : 8 000 m²
- Ilot 2 : 19 384 m²
- Ilot 3 : 22 494 m²

La superficie non cessible (voirie, espaces verts,...) est de 19 155 m² (estimée).

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.

Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

Tout partage successoral, en application de l'Article 815 du Code Civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé.

ARTICLE 4 - CLASSEMENT

Le lotissement à caractère d'activités, est destiné à recevoir des constructions à usage d'activités (commerciales, hôtelières et de services), leurs annexes ainsi que les éventuels logements liés à l'activité (sous condition).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE LOT

Se reporter au règlement du document d'urbanisme en vigueur (disponible en mairie de La Loubière) sauf pour les articles ou paragraphes du document d'urbanisme suivants :

(...)

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations à usage d'activités commerciales, de bureaux et services, artisanales et industrielles sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que si leur fonctionnement est compatible avec les infrastructures existantes.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables et que leur fonctionnement soit compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les logements de fonction sous réserve que :
 - Ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et dans la limite d'une habitation par activité. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat ne devra pas excéder le tiers de la surface de plancher totale du bâtiment ou de l'emprise au sol si le bâtiment n'est pas constitutif de surface de plancher, avec un maximum de 170 m².
 - Ils fassent partie intégrante du bâtiment abritant les activités. L'écriture architecturale de chacune des entités (activités et logement de fonction) présentera une cohérence et une harmonie d'ensemble.
- Les changements d'affectation de bâtiments à usage d'activités, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées à l'article 1 et aux conditions citées à l'article 2 (hormis cas cité ci-dessus, dans les conditions définies), et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les dépôts, qui doivent être liées à une activité existante.
- Les stockages extérieurs devront être implantés et intégrés entre le bâti et les talutages amont éventuels de la parcelle. Les stockages extérieurs, latéraux, ne seront autorisés que s'ils sont masqués par des écrans « architecturés » ou végétaux assurant une préservation des vues en profondeur. Ces écrans devront présenter une cohérence architecturale avec l'ensemble bâti, dans le cas où ils seraient bâtis.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par l'adaptation au sol des constructions et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage, ainsi que par les aires de stationnement, la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes, et le rétablissement des communications seront autorisés. Néanmoins, ces terrassements respecteront les sens des pentes existantes, et des dolines conservées.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès à la zone d'activité se fera depuis la rue de l'Aubrac, en attente.

Tous les lots seront desservis par les voies internes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Réseau d'alimentation en eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable (branchement en attente au droit de chaque lot).

La défense incendie des constructions ou installations devra être assurée par le réseau public ou par tout autre dispositif conformément à la législation en vigueur. Un poteau incendie sera implanté au sein de la zone d'activités.

4.2 – Assainissement

a) - Eaux Usées

Chaque construction qui le nécessite se raccordera à un assainissement autonome à installer sur la parcelle. Toutes les eaux et matières usées seront dirigées vers les dispositifs de traitement autonomes, respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, à l'étude géotechnique et au SPANC.

Le projet d'assainissement (filière et dimensionnement) sera élaboré par un bureau d'étude spécialisé et présenté et validé par le SPANC.

Les dispositifs à mettre en œuvre pourront être des filtres à sable drainé. Le rejet après traitement pourra se faire par l'intermédiaire de drains à raison de 2 m par équivalent habitant. Ils devront être confirmés par une étude à la parcelle.

Le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier que le système d'assainissement autonome envisagé est compatible avec le sol (capacité de traitement naturel), le site (surface de pente) et son environnement.

Les effluents industriels devront subir un traitement complet avant rejet dans le milieu naturel. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout rejet dans le sous-sol de produits toxiques ou polluants issus d'activités artisanales, industrielles ou autres est interdit.

b) - Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des espaces communs et des débits de fuite des lots seront collectées par un réseau d'eau pluvial interne au projet se déversant dans des dispositifs de gestion des eaux pluviales, situés au sein du projet.

Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau

La gestion des eaux pluviales des lots sera à la charge des acquéreurs. Elle sera infiltrée sur les lots par des dispositifs de tranchées drainantes.

Afin de réduire les quantités d'eaux à traiter, les acquéreurs seront incités à limiter les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé (stabilisé, dalles engazonnées, engazonnement) et par une végétalisation systématique de tout espace non affecté à la construction ou au stationnement.

Les installations privées importantes et / ou polluantes devront faire l'objet d'une étude préalable et d'un contrôle de la qualité des eaux infiltrées.

(...)

(...)

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction nouvelle de l'axe des voies transversales, avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations autres pourront être autorisées pour les constructions et équipements techniques d'intérêt public.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra respecter par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements et ouvrages publics ou collectifs.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions, une distance d'au moins 5 mètres est imposée. Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des équipements et ouvrages publics ou collectifs.

Le logement de fonction destiné au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone devra être intégré dans le bâtiment à usage d'activités.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 35% de la surface de la parcelle. De même il devra être conservé en surface non construite, non étanche et non revêtue 35% de la surface du lot (afin d'assurer les infiltrations des eaux pluviales et d'aménager les dispositifs d'intégration au site).

Les constructions en sous-sol sont interdites.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions prise du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses ne pourra excéder 8 mètres (hors superstructure, cheminées, ...)

Toutefois, pour des activités présentant des exigences techniques particulières (pont roulant par exemple), une hauteur maximale de 12 mètres pourra être autorisée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le projet ne pourra être autorisé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet architectural pourra être pris en considération même si il sort du cadre défini ci-après.

Dispositions générales

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants au site. Ils devront par ailleurs, par leur aspect architectural, affirmer le caractère d'activités de la zone.

Les dépôts et stockages seront réalisés de préférence du côté le moins vu des bâtiments. Dans tous les cas, toutes les mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantation, clôtures, talutages...).

Toitures

Les matériaux réfléchissants sont interdits en couverture.

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte gris sombre.

Des bandeaux d'acrotères dissimuleront les pentes de toiture, notamment en pignons, dans le cas où les faitages dominants ne pourraient être parallèles aux talutages.

Les ouvrages en toiture (capteurs, panneaux solaires, ...) ainsi que les vérandas seront traitées avec un soin particulier.

Les débords de toits en pignon présenteront un débord d'au moins 30 centimètres dans le cas où il n'y a pas de bandeaux d'acrotères.

Façades

D'une façon générale :

- Les façades devront présenter une coloration soit de teinte bois, soit grisonnante,
- Le blanc pur, les tonalités très claires et les couleurs vives sont proscrits,
- Les maçonneries de pierre utiliseront la pierre calcaire,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit,
- Les imitations de matériaux et matériaux réfléchissants sont interdits,
- Les matériaux de façade présenteront des nervures ou joints à dominante horizontale,
- Le traitement des arrêtes du bâtiment sera d'une teinte semblable à celle des façades qu'elles délimitent (les rives colorées sont à proscrire),

Les enseignes seront adaptées à l'architecture du bâtiment concerné, de manière à servir l'image de la Zone d'Activités :

- Les enseignes dépassant la hauteur des élévations du bâtiment sont interdites.
- Un logo de 4m² maximum pourra être placé sur ces façades.

Dans tous les cas, les logos, enseignes ou panneaux seront précisés dans le dossier de demande de permis de construire des bâtiments.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries extérieures seront d'une seule et même couleur, non vive.

Les ouvrages de serrurerie (garde corps, auvent, escalier ...) pourront être métalliques et d'une couleur non vive.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les plantations énoncées ci-dessous, par contre, sont obligatoires.

Les clôtures, lorsqu'elles existeront, seront constituées de formes simples et homogènes :

- Constituées d'un grillage et de potelets, ou de grilles,
- De teinte grise ou identique à la teinte des enduits ou maçonneries dominantes utilisées en façades,
- D'une hauteur de 2 mètres,
- Le portail sera identique à la clôture, en hauteur et couleur, sauf s'il est intégré au bâtiment.

Elles devront être doublées d'une plantation d'essences locales (par exemple de genévriers ou chênes pubescents) lorsqu'elles sont parallèles aux courbes de niveaux, et doublée d'une plantation d'essences locales uniquement au droit des aires de stockage, lorsqu'elles sont perpendiculaires aux courbes de niveaux.

Les matériaux non destinés initialement à un usage de clôture, de portails ou de portillons sont interdits.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il sera notamment exigé :

- Pour les logements de fonction : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement de fonction
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 60 m² de surface de vente
- Pour les établissements artisanaux ou industriels : 1 place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques de type stockage
- Pour les bureaux et équipements publics : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Lorsqu'elles ne sont pas utilisées comme aires de stationnement, les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées seront mises en gazon et plantées d'arbres de haute tige ou de haie vive.

Les espaces libres de toute occupation doivent être aménagés, espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux emplacements.

(...)

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

L'enveloppe de la surface de plancher maximale est de 35 000 m² pour l'ensemble de la zone d'activité et sera attribuée à chaque lot (ou ilot) au fur et à mesure de leur cession.