

COMMUNAUTE des COMMUNES du SERONNAIS

Création d'une Zone artisanale Lieu dit – Ensales la BASTIDE de SEROU

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a pour but de fixer les règles de caractère public d'une zone artisanale de la Communauté de commune du Séronais sur la commune de la Bastide de Sérou qui s'ajoutent à celles contenues dans le P.O.S. de la commune pour la zone UJ

CHAPITRE I

NATURE ET UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupation et utilisation du sol admises :

Cf. règlement de P.O.S. - zone UJ -

-

Article 2 - Occupation et utilisation du sol interdites :

Cf. règlement de P.O.S. - zone UJ -

En complément du règlement du POS la Zone Artisanale d'ENSALES ne comportera que des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle. Toute construction de type habitation est interdite.

CHAPITRE II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - voirie :

Définis par le plan de masse, les points d'accès sont figés par le lotisseur

Article 4 - Desserte par les réseaux :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toutes les parcelles sera assurées conformément aux règlements en vigueur.

Les parcelles seront obligatoirement raccordées au système d'assainissement eaux pluviales et au réseau d'assainissement eaux usées par l'intermédiaire des tabourets de branchement prévus à cet effet en bordure de propriété.

Pour les activités polluantes et / ou les installations classées, il sera demandé un traitement des eaux pluviales adapté avant rejet dans le fossé.

Pour toutes les eaux pluviales provenant des parkings privatifs il est demandé la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure adapté à la surface alloué au stationnement.

Pour les eaux usées, les activités polluantes et / ou classées il sera demandé la mise en place d'installations adéquats au pré-traitement de leurs effluents.

Article 5 - Epaulement de la voirie et limite de propriété :

Le long des voies de la zone artisanale, sera mis en place un rang d'aggloméré de ciment servant à délimiter les parcelles.

les clôtures auront une hauteur de 2 m et un portail coulissant de 4.50 m

Les parcelles seront séparées entre elles par une clôture sur piquets de 1.50 m de haut avec un grillage à simple torsion.

Il est impératif que ces aménagements soient conservés et entretenus par son /ou les propriétaires dans le cas de clôture séparative.

Article 6 - Implantation des constructions

Cf. règlement de P.O.S. - zone UJ – plus prescription du Plan de Prévention des risques consultable en Mairie

L'implantation des constructions devra être conforme aux prescriptions du PPR (zone 5 et 6 b document consultable en Mairie

Article 7- Niveau des constructions et fondation :

Application des préconisations du PPR de la zone 5 et 6 b (à consulter en Mairie)

Toutes les parcelles ont une grande partie de leurs sols en zone bleu du PPR (cf plan)

Rappel :

Zone aléa fort (rouge) non concerné par les lots constructibles ,seul le bassin de rétention est dans cette zone

Zone aléa faible (bleu) en partie pour les lots 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Implantation des bâtiments et des fondations : applications des prérogatives énoncés dans le P.P.R

Article 8 - Pourcentage d'emprise au sol :

emprise au sol 0.4 (bâtiment maxi) avec un maximum sur la zone blanche du terrain

Ce coefficient prend en compte la zone de dépôt construite par le lotisseur

Tableau des surfaces d'emprises minimum au sol du bâti sur chaque parcelle en zone blanche et maximale en zone bleu du PPR

ZONE BLANCHE

(pas de risque)

ZONE BLEU

(risque faible)

N° des lots Surface du lot Surface mini bâti Surface maxi bâti

1	1555 m2	622 m2	0
2	1525 m2	270 m2	340 m2
3	1610 m2	160 m2	484 m2
4	1725 m2	170 m2	520 m2
5	1890 m2	100 m2	656 m2
6	2215 m2	0	886 m2

TOTAL 2886 m2

Article 9 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Article 10 - Aspect extérieur :

Les constructions seront :

En maçonnerie de briques ou d'agglomérés de ciment et seront impérativement enduites ; les toitures seront à 2 pentes couvertes de tuiles de ton gris . Les toitures à une pente en bac acier de nuance grise sont acceptées

Les peintures blanches en façades sont interdites

Les bardages bois sont recommandés

Cependant quelque soit le type de construction retenu **un élément bois de 5 m2 minimum devra être mis en place sur la façade vue de la voirie du lotissement**. Il est demandé aux propriétaires de soigner la façade arrière vue de la Route Départementale

Toutes les constructions devront assurer le maintien d'une certaine unité de style , de forme , de volume , de proportions ,de matériaux , de couleur.

En façade sur la voie , les styles , les formes et les couleurs des constructions autorisées devront être en harmonie et seront soumis à l'agrément de l'aménageur .

En complément de ces éléments un accord auprès de la commission d'urbanisme de la commune sera nécessaire.

Article 11 - Stationnement des véhicules dans les espaces privés et collectifs

les espaces privés :

le stationnement dans les espaces privés sera calculé en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

les espaces collectifs :

les stationnement prolongés sur les espaces collectifs (voiries , accotements etc ...) sont interdits.

Article 12- Stockages et dépôts dans la parcelle et à l'extérieur:

Stockages et dépôts dans la parcelle:

Les Stockages et dépôts sont régis par l'application du règlement du PPR de la zone

Toutefois un espace de propreté est construit par le lotisseur .

Stockages et dépôts à l'extérieur de la parcelle :

Tous les dépôts sont interdits.

Article 13 – défense incendie

La sécurité incendie est assurée pour des risques normaux de constructions dans ce type de zone.

Pour des activités présentant des risques particuliers, il pourra être demandé au constructeur un système de défense supplémentaire adapté au risque.

Article 14- - Enseignes et publicité:

Le lotisseur organise une zone de publicité à l'entrée de la zone.

Les panneaux publicitaires supérieur à 4 m² à l'intérieur de la parcelle ou sur les bâtiments sont interdits

La publicité et l'enseigne en limite de propriété feront l'objet d'une demande auprès de la mairie. Cette demande sera accompagnée de dessin ou photo montrant le projet.

Article 14- - Plantations:

Cf. règlement de P.O.S. - zone UJ -.

En complément du POS les plantations seront de type à petit et moyen développement à l'intérieur des lots.

CHAPITRE III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 15 - Possibilités maximales :

Le coefficient maximum d'occupation de sol revêtu est fixé à 0.6 (0.40 pour les bâtiments)

Les 40 % restant seront en zone verte.

Article 16 - Dépassement du C.O.S. :

Sans objet.

CHAPITRE IV

ORGANISATION ET GESTION DE LA ZONE

L'esprit du lotisseur et sa demande vis à vis des futurs acquéreurs est de se rapprocher au plus près de la norme HQE (Haute Qualité Environnementale)

Le lotisseur (communauté de communes de Séronnais) réunira une fois par an ou à la demande d'un propriétaire l'ensemble des propriétaires afin de faire le point sur le respect des obligations de chacun pour étudier les améliorations éventuelles à la zone.