



Communauté de communes Nébouzan-Rivière-Verdun

Hôtel de Lassus - Pôle de dynamisation territoriale
6 rue du Barry - 31210 Montréjeau
Tél. : 05.61.95.16.15 - Fax : 05.61.95.16.26
accueil.ccnrv@gmail.com



RÈGLEMENT ZONE D'ACTIVITÉS "PORTES PYRÉNÉES COMMINGES"

Le lotissement économique PORTES PYRÉNÉES COMMINGES accueille des entreprises. Ce document régit les lotissements économiques Portes Pyrénées Comminges 1 (PPC1), zone au sud de la voie d'accès à la zone à partir de la Route Départementale 633, voie formée par l'"Allée du Comminges" et l'"Allée de la Plaine", et Portes Pyrénées Comminges 2 (PPC2) au nord de cette voie. Sur le territoire de la commune d'Ausson, le règlement s'applique sous réserve des prescriptions du document d'urbanisme de la commune d'Ausson.

Occupations et utilisations du sol admises

Afin d'assurer la maîtrise de l'utilisation faite des lots, tout acte de vente spécifiera de manière explicite l'activité ou les activités devant s'implanter.

- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage d'entrepôt, de logistique,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureau et service,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de stationnement,
- les constructions à usage de logement de fonction,
- les constructions à usage technique d'intérêt collectif ou général,
- les constructions à usage d'équipement public,
- les activités de pépinière et horticolas.
- les installations classées,
- l'aménagement, les extensions et annexes aux constructions ci-dessus,
- les aires de stationnement.

Cependant les constructions à usage d'activité devront être compatibles avec le voisinage de zones résidentielles. Elles ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité (bruit, mauvaises odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, pollution ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des

établissements ou services généraux de la zone sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

De manière générale toute construction ou activité s'implantant doit s'assurer d'obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires à sa construction et à son activité.

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage agricole (sauf pépinières et horticulture),
- les campings, caravaning,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les exhaussements et affouillement de sol, sauf ceux liés à l'installation de l'activité.

Accès et voirie

L'accès aux lots devra obligatoirement s'effectuer par la voirie interne du lotissement.

Les largeurs des accès aux lots privatifs doivent être minimisées en fonction de l'activité. Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent et de manière commune à l'ensemble des lots à l'approche de véhicules contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Desserte par les réseaux

EAU

Le raccordement des constructions s'effectue sur le réseau public de distribution d'eau potable en limite de lot.

ASSAINISSEMENT

Eaux résiduaires

Les installations autorisées ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

() Eaux usées

Les installations d'assainissement individuel devront être conformes aux recommandations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement annexée, en fonction de la commune d'implantation, soit au Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'AUSSON, soit à la Carte communale de la Commune de Ponlat-Taillebourg. Elles seront définies dans chaque demande de permis de construire, afin de s'adapter à l'importance de l'activité prévue selon le découpage à venir.

L'installation sera conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et permettre le raccordement direct des installations ou constructions au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Le principe retenu est un filtre à sable vertical non drainé avec une réserve de surface de 2M2 par employé en activité artisanale et 3M2 par chambre pour les activités hôtelières.

Ce système pourra pour une installation hôtelière importante être remplacé par une mini station.

L'étude définitive du système d'assainissement devra obtenir l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire, elle devra se conformer aux obligations découlant des autorisations nécessaires au projet, notamment les autorisations pour Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE).

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront traitées sur le lot selon un dispositif de tranchées filtrantes telles que décrite en annexe 1 issue du dossier loi sur l'eau :

- **les eaux issues des toitures**, quasi exemptent de charges polluantes, seront infiltrées dans le sol par le biais de tranchées d'infiltration traitées à la parcelle,
- **les eaux issues du ruissellement** : les eaux de surface (aires de manoeuvre, de retournement, de stationnement,...) seront dirigées par le biais de fossés enherbés intégrés à la voirie et de faible profondeur, vers le bassin de rétention. Les parkings des lots seront dotés de grilles avaloir à décantation et d'un système décanteur déshuileur lorsque la capacité du stationnement sera supérieure à 25 véhicules.

Les projets devront veiller à respecter la qualité de l'aménagement et les possibilités de raccordement. Avant tout projet de construction, les propriétaires architectes et constructeurs devront prendre connaissance du plan de récolement établi par l'entreprise chargée de la construction du réseau d'assainissement.

Caractéristiques du terrain

La superficie minimale d'un lot est de 1200M².

Il pourra être détaché au maximum 34 lots sur la ZA Portes Pyrénées Comminges 1 et 2.

Implantation des constructions

- **par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 3 mètres de la limite d'emprise de la voirie interne au lotissement et des voies communales,
- 10 mètres de la limite d'emprise de la Route Départementale n°633,
- 75 mètres de l'axe de la Route Départementale n°817 (ex-RN117).

- **par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives du lot au moins égale à 3 mètres.

- **les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les séparant au moins égale à 4 mètres.

- **par rapport à la conduite d'eau du SEBSC**

Les constructions sont interdites sur 4M de part et d'autre d'une canalisation d'eau de diamètre 400MM du Syndicat des Eaux de la Barousse, de la Save et du Comminges.

La Communauté de communes Nébouzan-Rivière-Verdun devra constituer ces servitudes lors de la vente des lots.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation d'ouvrages publics.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol du terrain naturel avant travaux. Elle ne peut excéder 12 mètres, hors installations et équipements techniques nécessaires à l'activité sur site (silo,...).

Aspect extérieur

Principe général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointolement soigné.

Clôtures

En façade sur voie publique ou interne au lotissement elles seront réalisées en panneaux rigides sur poteaux et obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Stationnement des véhicules

Les besoins en stationnement seront appréciés au vu des opérations projetées et en prenant en compte, le cas échéant, les extensions futures de l'activité.

Espaces libres et plantations

15% au moins de la surface d'assiette de l'opération doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200M2 de terrain aménagé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par emplacement.

Les zones de reculement en bordure de la RD817 (ex-RN117) ne pourront en aucun cas servir ni de dépôts de marchandises ou de matériaux, ni de zone d'exposition.

Les zones de dépôts ou de stockage extérieures ne devront pas être visibles des voiries publiques ou internes au lotissement et devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant leur intégration.

Règlement - Annexe 1

Eaux pluviales : dispositif de tranchées filtrantes

Zone d'activités PORTES PYRÉNÉES COMMINGES

Schémas de principe des différents types d'aménagements retenus pour le stockage des eaux pluviales du lotissement

Tranchées d'infiltration :

récupération des eaux de toiture pour stockage ponctuel et infiltration

Vue en coupe (échelle 1/10ème)

