

**Département de l'Aveyron**

**COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS**

**Commune de FLAVIN**

**Zone d'Activités de SALAYROU**

Projet Juillet 2015

Modification n°1 – Octobre 2016

## **PA10 - REGLEMENT**

### **I - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **1.1 - CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE**

Le terrain loti situé dans la commune de FLAVIN est cadastré sous les numéros 820, 575p et 963p de la section G de cette commune.

Il se situe en zone 1AUX du PLAN LOCAL d'URBANISME.

Le terrain à lotir appartient à la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS.

Le lotissement est limité :

- au Nord-Est, par la route départementale n° 62,
- au Sud-Est, par les terrains de la zone artisanale existante, propriété de la SCI POMIE et propriété de la SCI LES TROIS CHENES,
- au Sud, par le chemin rural dit d'Espessergues à Flavin,
- au Sud-Ouest, par les parcelles répertoriées sur le cadastre de la Commune de FLAVIN, section G n° 347, propriété de Mme BRUSQUES Paulette épouse BERTRAND, et section G n° 352, propriété de M. IZARD Michel,
- au Nord, par la parcelle répertoriée sur le cadastre de la Commune de FLAVIN, section G n° 963, propriété de Mme RAMES Madeleine.

## 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 dudit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures.

## 1.3 - DIVISION PARCELLAIRE

Le lotissement est composé :

- **de sept (7) îlots à usage d'activité, numérotés A, B, C, D, E, F et G, à redécouper à la demande.**

Le nombre total maximum de lots créés dans la zone aménagée, sera de seize (16) lots.

L'îlot A comprendra un maximum de deux (2) lots.

L'îlot B comprendra un maximum de deux (2) lots.

- **de un lot**, voirie, non numéroté,

- **de un lot**, emplacement containers, non numéroté,

- **de un lot**, transformateur, non numéroté,

- **de un lot**, zone terrassée, reliant la voie créée au chemin rural existant.

La surface lotie est de :	37 412 m <sup>2</sup>
La surface vendable est de :	32 550 m <sup>2</sup>
La surface de la voirie est de :	4 026 m <sup>2</sup>
La surface de la zone terrassée reliant la voie créée au chemin rural existant est de :	630 m <sup>2</sup>
. La surface de la zone réservée à l'emplacement container est de :	154 m <sup>2</sup>
. La surface de la zone réservée au poste transformateur est de :	52 m <sup>2</sup>

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.

Lots de la division d'un îlot, aucune voie commune ne sera créée par la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS. Chaque acquéreur devra prendre à sa charge la voie de desserte interne à son lot.

## **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 I - Nature de l'Occupation et de l'Utilisation des Sols**

#### **Art. 1 - TYPES d'OCCUPATION et d'UTILISATION du SOL AUTORISE**

##### **A - RAPPEL**

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

2°) - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants Code de l'Urbanisme.

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

1°) - Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.

2°) - Les équipements collectifs (transformateurs EDF, antennes collectives, etc ...).

3°) - Les constructions à usage d'activités artisanales, de services et industrielles.

Ces activités sont autorisées dans la mesure où elles n'ont pas d'impacts olfactifs au-delà du tolérable pour le voisinage.

Par ailleurs, les activités devront limiter les émissions de bruit tous les jours de la semaine :

- de 7h00 à 22h00, l'émergence globale doit être inférieure ou égale à 5 décibels (dBA)

- de 22h00 à 7h00, l'émergence globale doit être inférieure ou égale à 3 décibels

L'émergence globale est la différence entre le niveau sonore lors du fonctionnement de l'entreprise et le niveau sonore hors fonctionnement (bruit résiduel). L'émergence globale n'est recherchée que lorsque le niveau du bruit ambiant (bruit résiduel + bruit de l'entreprise) est supérieur à 30 décibels.

4°) - Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'elles n'induisent pas de dangers ou de nuisances inacceptables avec le voisinage et l'environnement de la zone et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

#### **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**

Tous les îlots auront des accès directs sur la voie créée et aménagée à l'intérieur de la zone d'activités.

### **Art. 4 - DESSERTÉ par les RESEAUX - ORDURES MENAGERES**

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de chaque lot seront infiltrées sur le lot.

### **Eaux usées**

Tout rejet non domestique devra être au préalable autorisé par le service gestionnaire du système d'assainissement. Pour chaque installation nouvelle une étude d'acceptabilité des rejets devra être obligatoirement réalisée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel en faussés ou caniveaux est interdite.

L'assainissement sera conçu pour chaque lot de manière autonome et devra être conforme à la réglementation en vigueur (voir SPANC de la COMMUNAUTE de COMMUNES).

Il devra être conçu sous réserve que les installations réalisées puissent être branchées ultérieurement sur le réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### **Ordures ménagères**

Un emplacement containers sera disposé à l'entrée de la zone.

Les propriétaires des lots devront y déposer leurs déchets en respectant les règles du tri sélectif en vigueur sur la COMMUNAUTE de COMMUNES.

En cas d'aire de stockage de déchets propres à un lot, cette aire devra être dissimulée à l'arrière des bâtiments vis-à-vis de la RD 62 et pour les îlots D, E, F, G et A à l'arrière des bâtiments vis-à-vis de la voie créée dans la zone.

#### **Art. 5 - FORME et CARACTERISTIQUE des LOTS**

Le lotissement se compose de sept (7) îlots à redécouper à la demande, avec un maximum de quinze (15) lots :

îlot A	4110 m <sup>2</sup>	îlot E	3910 m <sup>2</sup>
îlot B	4120 m <sup>2</sup>	îlot F	7720 m <sup>2</sup>
îlot C	5510 m <sup>2</sup>	îlot G	3500 m <sup>2</sup>
îlot D	3680 m <sup>2</sup>		

La surface totale vendable est de : 32 550 m<sup>2</sup>

#### **Art. 6 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions situées sur l'îlot A, B et C au droit de la RD 62 devront être implantées à 15 mètres au minimum de l'axe de la RD.

Le long de la voie créée dans la zone d'activités, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à un retrait minimum de 5 mètres de l'emprise publique.

#### **Art. 7 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment construit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $L \geq H/2$  et  $>5m$ )

#### **Art. 8 - IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux AUTRES sur une même PARCELLE**

Non règlementé.

#### **Art. 9 - EMPRISE au SOL**

Non règlementé.

## **Art. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faitage par rapport au sol naturel avant travaux. La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

D'autres hauteurs pourront être autorisées pour les équipements d'ordre techniques et pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...)

## **Art. 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **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.

### **Art.11.2 - 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, sont autorisées sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

### **Art.11.3 – Clôtures :**

Les clôtures seront réalisées avec un muret de 50 cm de haut en agglos teintés dans la masse (teinte type LEVEZOU) surmonté d'un grillage semi-rigide de couleur verte de 1,50 mètres de haut.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètres.

### **Art.11.4 – Façades :**

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.

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 mûtes 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.

#### Art.11.5 – Toiture :

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles.  
L'usage de matériau brillant de type tôle galvanisée est interdit.

#### **Art. 12 – STATIONNEMENT des VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies 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 :

- 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles.

#### **Art. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige.

Les parkings doivent être plantés.

Les plantations existantes le long des limites entre les îlots D-E, E-F, F-G et autour de l'emplacement containers, devront être conservées et entretenues par les acquéreurs.

Dans le cadre de nouvelles plantations de haies, les essences locales seront 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 RD 62 pour les îlots A, B et C et pour les îlots D, E, F et G, à l'arrière des bâtiments vis-à-vis de la voie créée dans 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 – Possibilité d'utilisation du sol**

#### **Art. 14 – SURFACE de PLANCHER MAXIMUM AUTORISEE**

Non règlementé.

#### **Art. 15 – SERVITUDES**

Les îlots B et C, sont grevés d'une servitude de passage et d'entretien d'une canalisation d'eau Ø 125mm fonte, le long de leur limite Est au droit de la RD 62.

Les îlots A, B et C, sont grevés d'une zone non aedificandi d'une largeur de 15,00 m depuis l'axe de la RD 62 le long de leur limite Est.

=o=o=o=o=