

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SALARS

Commune d'AGEN d'AVEYRON

Zone Activités "CAYLUS II"

Modification n° 2 - Octobre 2018

PA10 - REGLEMENT

ABC Géomètres Experts

Les Corniches de Bourran - 8,Rue de Vienne – 12000 RODEZ

Tél. 05.65.68.95.88 - Fax. 05.65.68.95.90

e-mail : abc.geometre@gmail.com

COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS

Commune d'AGEN d'AVEYRON

Zone d'Activités CAYLUS II

Projet Juillet 2015

Modification n° 2 – Octobre 2018

PA10 - REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 – CHAMP TERRITORIAL et DESIGNATION de la PROPRIETE

Le terrain loti situé dans la Commune d'AGEN d'AVEYRON, est cadastré sous les numéros 1681, 1685 et 1683p section A et n° 86 section B de cette Commune.

Ce terrain appartient à la COMMUNAUTE de COMMUNES du PAYS de SALARS.

Le lotissement est limité :

- au Nord, par la Route Départementale n° 29,
- à l'Ouest, par le Chemin de Joncas et la propriété de M. COLONGES Thierry (parcelle B n° 1267),
- au Sud, par la propriété de M. COLONGES Thierry (parcelle B n° 88),
- à l'Est :
 - . par la propriété de Mme et M. FORTIER Guillaume (parcelles A n° 1682, 1680 et 1684),
 - . par la zone artisanale de CAYLUS avec quatre lots bâtis, propriétés de OLIVIER Immobilier (parcelle A n° 1374), de la Commune d'AGEN d'AVEYRON (parcelle A n° 1376), de M. FERRIE Jean-Marc (parcelle A n° 1377) et des Etablissements BATUT (parcelle B n° 1608).

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 deux (2) lots et de trois (3) îlots à usage artisanal et industriel à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités, numérotés A, B, C pour les îlots et 1 et 2 pour les lots,

Les îlots A, B, C 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 deux (2) lots maximum.

L'îlot C peut être redécoupé en deux (2) lots maximum.

- de deux (2) lots, voirie et emplacements containers.

- d'un (1) lot, bassin de rétention

La surface lotie est de : 22 653 m²

La surface vendable est de : 18 895 m²

La surface non vendable (voirie/passage piétons/parkings emplacement container, bassin de rétention), est de : 3 719 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 :

1°) – Les constructions à usage artisanal, et industriel à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités. Ces activités sont autorisées dans la mesure où elles n'ont pas d'impacts olfactifs au-delà du tolérable pour le voisinage et dans la mesure où elles respectent le règlement d'assainissement de la commune d'Agén d'Aveyron.

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.

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 lots auront un accès direct depuis la voie créée à l'intérieur de la zone.

Aucun accès ne sera autorisé directement depuis la RD.

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

Les eaux usées de chaque lot devront être rejetées dans la boîte siphonide qui sera mise en place via l'amorce de branchement dans le lot.

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 branchements EU et 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 branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales, les acquéreurs devront demander à la Commune d'AGEN d'AVEYRON pour les eaux pluviales et les eaux usées, la vérification de la bonne exécution et de la conformité de ces travaux.

Ordures ménagères

Les acquéreurs du lotissement devront amener leurs détritres au point de collecte prévu à cet effet à l'angle Sud-Est du terrain aménagé 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 trois (3) îlots à redécouper à la demande et de deux (2) lots avec un maximum de dix (10) lots, de surfaces graphiques suivantes :

Lot n° 1	5990 m ²	Ilot A	3255 m ²
Lot n° 2	2955 m ²	Ilot B	2470 m ²
		Ilot C	4225 m ²

Soit une surface vendable totale de : 18 895 m²

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

Les constructions doivent s’implanter à l’alignement ou à un retrait de 5 m minimum par rapport à l’emprise de la voie.

Ce recul est porté à 15 m de l’axe de la RD 29

Art. 7 – IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Un recul de 10 m devra être respecté le long de la limite commune entre la zone UX et la zone UB. Cette zone non aedificandi est représentée sur les plans (PA4, PA8 et PA9) et touche le lot n° 2 et l’îlot C.

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 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 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.

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 - 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 – Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle :

Tout projet faisant l'objet d'une nécessité fonctionnelle ou d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

Art.11.4 – 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.

Si elles sont doublées de haies vives, ces haies ne devront pas excéder une hauteur de 1,00 mètre au droit de la RD 29.

Art.11.5 – 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.11.6 – 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 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.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 1 place par 50 m² de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles.

Art. 13 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Les parkings doivent être plantés.

La haie d'arbres existante le long de la limite commune avec le chemin rural sera à protéger et à conserver.

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 RD 29. 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.

Un éloignement maximal et une orientation adaptée des sources potentielles de nuisances sonores vis-à-vis des zones d'habitat les plus proches sera nécessaire. La recherche de mesures pour en limiter l'impact sera menée conjointement à l'établissement de cette implantation.

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	4220 m ²	Ilot A	2270 m ²
Lot n° 2	2065 m ²	Ilot B	1720 m ²
		Ilot C	2955 m ²

Art. 15 – SERVITUDES

* **L'îlot B et le lot n°2**, sont grevés d'une zone non aedificandi au droit de la RD 29, zone d'une largeur de 15,00 m depuis l'axe de la R.D ainsi que d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique.

* **L'îlot B** est grevé :

- d'une zone non aedificandi le long de sa limite sud de 4,00 mètres de large.
- dans son angle Nord-Est d'une zone non aedificandi correspondant aux zones non constructibles dans un rayon de 50,00 m d'un bâtiment agricole. Cette zone se superpose avec la bande non constructible de 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 29.

* **L'îlot C et le lot n°2**, sont grevés d'une zone non aedificandi au droit du chemin rural, zone d'une largeur de 10,00 m depuis la limite commune avec le chemin rural classé en zone UB du PLAN LOCAL d'URBANISME.

* **L'îlot C**, est grevé :

- d'une zone non aedificandi correspondant aux zones non constructibles dans un rayon de 50,00 m d'un bâtiment agricole.
- de servitudes de passages et d'entretien des réseaux EU et EP dans son angle Sud-Ouest et le long de sa limite Ouest,
- d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique.

* **Le lot n°1** est grevé :

- d'une zone non aedificandie traversant la parcelle et le long de sa limite Ouest jusqu'au bassin de rétention due au passage d'eaux pluviales d'abord canalisées dans un réseau de diamètre 500 mm en béton, puis dans un fossé à ciel ouvert,
- d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique dans sa pointe nord
- et d'une servitude d'entretien et de passage de réseau d'eaux pluviales diamètre 600 mm PVC annelé.

=o=o=o=o=