



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
BASSIN AUTERIVAIN
Haut-Garonnais



RÈGLEMENT INTERIEUR DES ZONES D'ACTIVITÉ DE LAVIGNE ET POMPIGNAL

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 - DESIGNATION DU PARC D'ACTIVITÉ	3
ARTICLE 3 - CONTEXTE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 4 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE 5 - VENTE / REVENTE / LOCATION	4
ARTICLE 6 - DESSERTE VOIRIE ET CIRCULATION - ACCÈS DES LOTS	6
ARTICLE 7 - VIABILITÉ - RACCORDEMENT AU RÉSEAUX - RÉSEAU TRÈS HAUT-DÉBIT	7
ARTICLE 8 - DÉPOSE DE MATÉRIAUX	8
ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES TERRAINS	8
ARTICLE 10 - DÉSAGRÉMENT DURANT LES TRAVAUX	9
ARTICLE 11 - VOIRIE ET DÉGATS ÉVENTUELS	9
ARTICLE 12 - INSTALLATIONS CLASSÉES - STOCKAGE - SIGNALISATION	9
ARTICLE 13 - ORDURES MÉNAGÈRES	10
ARTICLE 14 - DÉCHETS INDUSTRIELS	10
ARTICLE 15 - MORCELLEMENT - LOCATION	10
ARTICLE 16 - SIÈGE SOCIAL	11
ARTICLE 17 - RÉGLEMENTATION CATÉGORIELLE	11
ARTICLE 18 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE	11

Retrouvez tous les services du Bassin Auterivain
sur www.ccba31.fr/developpement-economique

TITRE I : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du parc d'activité, réalisé par la communauté de communes de la vallée de l'Ariège, situé tant sur la commune d'AUTERIVE pour la zone industrielle de LAVIGNE que sur la commune de MIREMONT pour la zone industrielle POMPIGNAL.

Il fixe, en sus des dispositions du PLU d'AUTERIVE, du PLU de MIREMONT et des dispositions en vigueur au moment de l'autorisation de construire, les règles et servitudes instituées sur le parc d'activités.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire, associé, locataire, ayant-cause ou ayant droit, une ou plusieurs parcelles du parc d'activité.

A cet effet les prescriptions du présent texte doivent être rappelées ou annexées à tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de propriété et/ou de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du parc d'activité et, notamment dans tous actes de vente, location ou cession de droits ayant pour objet une ou plusieurs parcelles du parc d'activité.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DU PARC D'ACTIVITÉ

ARTICLE 2.1 – Zone industrielle et artisanale de Pompignal

Cette zone est située sur la commune de MIREMONT. Elle est composée:

- du lotissement VOIE HERA: 12 lots
- du lotissement TRAIT D'UNION: 12 lots
- du lotissement ERIS: 19 lots

Les règles d'urbanisme applicables relèvent notamment du PLU de la commune de MIREMONT.

ARTICLE 2.2 – Zone industrielle Lavigne

Cette zone est située sur la commune d'AUTERIVE. Elle est composée:

- du lotissement HEMERA: 26 lots
- du lotissement VOIE TRAIT D'UNION: 12 lots
- du lotissement VOIE FERRE SUD EST: 5 lots
- du lotissement PASSAGE A NIVEAU: 11 lots
- du lotissement ARTISANALE: 6 lots
- du lotissement HERMES: 27 lots

Les règles d'urbanisme applicables relèvent notamment du PLU de la commune d'AUTERIVE.

TITRE II : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONTEXTE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le parc d'activité est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales. Les installations et travaux divers seront soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Seront autorisées, sous réserve du respect des prescriptions du PLU des communes d'AUTERIVE et de MIREMONT, et du présent règlement, les constructions à usage :

- de services et de bureaux,
- de commerce et d'artisanat,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- hôtelier et de restauration,
- d'équipements collectifs,
- et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

A titre strictement dérogatoire, les constructions pourront comprendre un logement pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements dont l'activité le nécessite.

Le logement devra être intégré au corps du bâtiment principal.

La superficie du logement devra être inférieure à 30% de la superficie hors œuvre nette du bâtiment principal.

Les activités relevant du régime des installations classées pourront être autorisées à conditions qu'elles n'entraînent ou ne soit susceptibles d'entraîner pour l'environnement, la population des communes d'AUTERIVE et de MIREMONT, le voisinage, aucun risque ou aucun dommage grave ou irréparable.

ARTICLE 4 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les seules constructions et installations autorisées sont celles énumérées ci-dessus. Sont interdites les constructions et installations non autorisées et notamment :

- les installations classées pouvant présenter un risque ou susceptible d'entraîner des dommages graves ou irréparables à l'environnement, la population des communes d'AUTERIVE et de MIREMONT, le voisinage...
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE 5 – VENTE / REVENTE / LOCATION

Les terrains dépendant du lotissement sont destinés exclusivement aux activités ci-dessus citées et autorisées.

Toute acquisition sera soumise à accord préalable de la communauté de communes.

Le postulant à l'acquisition devra présenter un projet conforme à la destination du parc d'activité. Il devra préalablement à la signature de l'acte d'achat :

1. Obtenir le permis de construire lui permettant d'édifier le bâtiment nécessaire à son activité.

La demande de permis de construire devra être déposée en mairie d'AUTERIVE pour la ZI LAVIGNE, en mairie de MIREMONT pour la ZI POMPIGNAL en quatre exemplaires originaux.

Outre les documents prévus par les lois, décrets et règlements relatifs au permis de construire et aux déclarations préalables à la construction, chaque dossier devra comprendre les plans suivants :

- un plan de voirie et réseaux divers à l'échelle 1/500èmes

Sur ce plan figureront :

- l'implantation des bâtiments,
- la voirie et les réseaux réalisés par la communauté de communes à proximité du lot,
- les voies, parkings, aires de manœuvre, trottoirs et chemins pour piétons réalisés par l'acquéreur ainsi que leur raccordement aux voiries,
- le réseau d'électricité moyenne et basse tension ainsi que son point de raccordement aux voiries, trottoirs et chemins pour piétons,
- le réseau d'eau potable ainsi que son point de raccordement au réseau réalisé par le syndicat des eaux du SIERGA. L'emplacement du compteur ainsi que des dispositifs de lutte contre l'incendie (réserve d'eau, poteaux d'incendie),
- le réseau d'assainissement et ses points de raccordement au réseau réalisé par la communauté de communes. L'emplacement des regards de visite, bouche d'égouts, chambres de décantation ainsi que les caractéristiques de ces ouvrages devront être indiqués,
- l'emplacement des éventuels dispositifs de traitement des eaux et leur raccordement aux réseaux d'assainissement,
- les plans des façades de l'ensemble des constructions (y compris éventuellement loge de gardien, garage à vélos, station d'épuration, ...) à l'échelle d'au moins 1/100ème,
- le plan d'aménagement des espaces extérieurs avec l'obligation de terminer ces aménagements dans les DEUX ans à compter de l'achèvement des travaux,
- les courbes de niveau ou la surface de nivellement du terrain,

- L'implantation des clôtures est obligatoire :
 - Les clôtures donnant sur les limites séparatives ou sur la voie publique (la haie est facultative, le grillage est obligatoire).
 - Les clôtures auront une hauteur de 1,25 ou 2,50 mètres et seront constituées d'un grillage positionné 50 cm en retrait de la limite de la parcelle.
 - La haie, le cas échéant, aura à terme la hauteur de la clôture.
 - Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions particulières sont imposées par la réglementation à laquelle est soumise l'activité (ex: régime des installations classées).

- Fournir à la communauté de communes un plan de masse du projet au format numérique comprenant :
 - le filaire des bâtiments prévus,
 - les aménagements extérieurs et enrobés,
 - le plan de recollement des branchements réseaux secs et humides au réseau public.

2. Justifier du financement de l'ensemble de l'opération d'acquisition-construction.

Le projet de construction présenté devra être exécuté et achevé dans un délai maximum de DEUX ANS après signature de l'acte authentique de vente, sauf cas de force majeure qui pourra entraîner une prolongation de ce délai.

A défaut, la communauté de communes se réserve le droit de demander la résolution de la vente dans les termes de l'article 1184 du Code civil. Le prix du terrain sera alors remboursé à l'acquéreur sans intérêts. Tous frais d'acquisition, d'études, d'architecte... resteront à la charge exclusive de l'acquéreur.

En cas de revente du terrain ou cession des parts de la société propriétaire du terrain, le nouvel acquéreur devra obtenir un accord de la communauté de commune et se conformer aux obligations ci-dessus.

En cas de revente du bâtiment, cession des parts sociales de la société propriétaire du local, location, sous-location, vente de fonds de commerce, cession de droit au bail, l'activité nouvellement exercée devra être conforme au présent règlement. A cet effet l'acquéreur ou cessionnaire devra obtenir l'agrément de la communauté de communes.

En cas de cessation d'activité, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire du terrain ou le propriétaire du fonds commercial, artisanal ou industriel, pourra vendre sa propriété ou la donner en location pour l'une des activités autorisées, et ce dans le délai maximum de DEUX ANS à compter de la date de cessation de l'activité. L'acquéreur, cessionnaire ou locataire devra présenter son projet d'activité à la communauté de communes afin de recevoir son agrément préalable.

Le vendeur ou cédant devra libérer le logement de fonction, le cas échéant, dans ce même délai de DEUX ANS.

Pour le cas où aucune vente, cession, ou location n'intervenait dans les DEUX ans suivants la date de cessation d'activité, l'acquéreur devra rétrocéder l'ensemble de son lot immobilier à la communauté de communes pour un montant fixé par estimation du Service des Domaines et qui tiendra compte du prix d'achat du terrain.

La communauté de communes se réserve la possibilité de céder son droit de reprise à un tiers remplissant les conditions.

De manière générale, le terrain acquis pour exercer une activité précise ne pourra être aliéné ou utilisé pour l'exercice d'une autre activité sans agrément préalable de la communauté de commune.

TITRE III : ACCÈS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE VOIRIE ET CIRCULATION – ACCÈS DES LOTS

Les accès principaux du parc d'activité se font par la RD 820 et la RD 48.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Un accès de CINQ mètres de largeur sera réalisé par la communauté de communes à la vente du lot. Si l'acquéreur souhaite élargir son accès, il financera la largeur supplémentaire.

ARTICLE 7 – VIABILITÉ – RACCORDEMENT AU RÉSEAU – RÉSEAU TRÈS HAUT-DÉBIT

Les travaux de viabilité comprenant l'aménagement et l'installation des réseaux principaux d'eau potable, d'électricité, d'éclairage public, d'assainissement, de desserte téléphonique, de desserte câble et de voirie seront exécutés aux frais de la communauté de communes. Le positionnement des accès à la charge de l'acquéreur devra se faire dans le respect des implantations des arbres et des lampadaires réalisés ou prévus et selon les indications fournies par la communauté de communes. Ce positionnement sera validé par la communauté de communes ou le concessionnaire du réseau. Les acquéreurs devront supporter la pose, sur leur lot, des coffrets de branchement prévus pour la distribution de l'électricité et du téléphone.

Les travaux de branchement et de raccordement y compris le comptage ne pourront être réalisés que par une des entreprises ou un des organismes agréés par la communauté de communes ou le concessionnaire du réseau aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 7.1 – Viabilité eau électricité assainissement

Le raccordement au réseau d'alimentation en énergie électrique sera exécuté par les services d'ERDF.

Les réseaux de distribution d'énergie électrique seront réalisés en souterrain. Les acquéreurs des lots nécessitant un transformateur sur leur lot effectueront les travaux à leur charge.

Toute construction ou installation sera alimentée en eau potable sous pression et de caractéristiques suffisantes par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable amenée en limite du lot par le lotisseur. Le raccordement au réseau A.E.P et le comptage sera réalisé par le Syndicat des eaux SIERGA.

Toute construction sera raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif séparatif. Le raccordement au réseau devra respecter les réglementations suivantes :

- règlement sanitaire départemental,
- dispositions du code de la santé publique,
- règlement de la lutte contre la pollution des eaux.

La communauté de communes du Bassin Auterivain vérifiera la conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

Le réseau d'assainissement est de type séparatif. Chaque parcelle sera donc équipée de deux regards de branchement.

L'un recevra toutes les eaux pluviales (toiture, aires de stationnement, ...) et les eaux dites claires (eaux de refroidissement par exemple). Leur rejet dans le réseau eaux claires sera limité physiquement à 16,9 L/s/ha. Chaque acquéreur prendra ses dispositions, à ses frais, pour un stockage éventuel sur son terrain.

Le second est destiné à recevoir uniquement les eaux usées. Chaque acquéreur fera son affaire du pré traitement de ses eaux usées (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents liquides domestiques et industriels devront obligatoirement faire l'objet d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur (station d'épuration particulière,

dégraisseur, déshuileur, etc.) avant raccordement sur le regard de branchement mis en place par l'aménageur. Il devra équiper ses sorties d'eaux usées d'un dispositif permettant de contrôler leur conformité au règlement les concernant.

Des clapets anti-retour seront obligatoirement mis en place avant raccordement aux regards de branchement. L'implantation des bâtiments devra être réalisée afin de garantir tout risque éventuel de refoulement dans les conduites.

La mise en place des dispositifs ci-dessus ainsi que leur entretien seront à la charge exclusive des propriétaires des lots ou de leurs locataires. Ils seraient rendus responsables de tous dommages causés par l'inobservation de ces mesures.

Les propriétaires des lots s'engagent à autoriser la communauté de communes à procéder ou faire procéder à la vérification périodique du bon fonctionnement de ces installations. Les locataires devront laisser l'accès aux services compétents aux fins de procéder à ces vérifications.

Les rejets d'eaux dans les fossés sont interdits.

ARTICLE 7.2 – Viabilité gaz

Chaque acquéreur aura la possibilité de se raccorder au réseau de distribution de gaz. Le raccordement au réseau sera exécuté par GRDF.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les collectivités publiques ou les sociétés ou services concessionnaires.

ARTICLE 7.3 – Raccordement au réseau très haut débit

Chaque acquéreur a la possibilité de se raccorder au réseau interne haut débit. Ce réseau interne dessert l'ensemble de la zone d'activités jusqu'à la limite de chaque lot. Ce réseau permet à l'acquéreur de disposer d'une offre haut débit auprès des opérateurs. Les travaux de branchement et de raccordement ne pourront être réalisés que par une des entreprises ou organismes agréés par la communauté de communes ou le concessionnaire du réseau aux frais de l'acquéreur.

Chaque acquéreur désireux de raccorder son unité au réseau fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec un opérateur.

TITRE IV : GESTION DES INSTALLATIONS / GESTION DES DÉCHETS

ARTICLE 8 – DÉPOSE DE MATERIAUX

Les matériaux de construction devront être déposés exclusivement sur le terrain acquis et non sur le domaine public.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN DES TERRAINS

Sont prohibés sur les terrains, les dépôts de toute nature tels que ordures, déchets, matériaux, vieilles voitures.

Sont également interdites toutes constructions précaires ou provisoires.

Les terrains de construction, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leur parcelle.

Les propriétaires des terrains seront responsables de la conservation des bornes OGE. Si elles venaient à être déplacées ou à disparaître, leur rétablissement serait fait aux frais du ou des propriétaires concernés par un géomètre-expert.

Il est rappelé à tout propriétaire et acquéreur que le déplacement ou enlèvement de borne OGE est strictement interdit et est susceptible de sanctions civiles et pénale (contravention de 5ème catégorie).

ARTICLE 10 – DÉSAGREMENT DURANT LES TRAVAUX

Tant que l'aménagement des rues ne sera pas terminé, les travaux de construction devront être exécutés de telle sorte qu'il n'en résulte aucune gêne pour la bonne marche des travaux de voirie. Les acquéreurs ne pourront prétendre à aucune indemnité au cas où le transport des matériaux de construction présenterait des difficultés.

ARTICLE 11 – VOIRIE ET DÉGÂTS ÉVENTUELS

L'acquéreur assurera à ses frais exclusifs les travaux de reprise de bordures, de revêtements, de plantations nécessaires à l'établissement des accès à sa propriété et aux divers branchements ou raccordements.

Les entrepreneurs du propriétaire chargés de la construction de bâtiments ou installations pourront utiliser les voies et ouvrages sous réserve de l'accord de la communauté de communes qui leur imposera toutes mesures de police appropriées. Elles devront assurer quotidiennement la propreté des voiries durant toute la période de leur intervention sur site.

Le propriétaire de chaque lot supportera la charge de nettoyage de voirie et le coût de réparation des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, de réseaux divers.

ARTICLE 12 – INSTALLATIONS CLASSÉES – STOCKAGE - SIGNALISATION

L'acquéreur-propriétaire et/ou les locataires et sous-locataires seront tenus solidairement de respecter les dispositions de la loi du 19 juillet 1976 relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les textes réglementaires pris pour son application. Ils devront faire leur affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations nécessaires et devront s'implanter en respectant les règles de distance imposées par la réglementation en vigueur,

Ils renoncent dès à présent, à introduire contre qui que ce soit, tout recours pour quelque cause que ce soit.

L'implantation de toute installation de stockage, même provisoire et ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme, devra néanmoins faire l'objet d'un avis favorable préalable de la communauté de communes.

La signalisation à l'intérieur de la zone d'activités sera réalisée par la communauté de communes de manière uniforme.

Sont autorisées les enseignes commerciales se rapportant à l'activité de l'exploitant, à l'exclusion de toute autre mention à caractère publicitaire. Ces enseignes ne pourront être apposées que sur les murs de chaque bâtiment aux frais exclusifs de chaque exploitant. Ces enseignes devront respecter la réglementation en vigueur (voir PLU des communes concernées).

ARTICLE 13 – ORDURES MÉNAGÈRES

Il est expressément interdit de déposer sur un terrain compris dans le parc d'activité toute ordures ménagère de quelque nature que ce soit.

Il est strictement interdit de déposer ou d'entreposer tous débris sur un terrain compris dans le parc économique de la zone.

Il est rappelé que le stockage, le brûlage, l'enfouissement de déchets, quels qu'ils soient est strictement interdit et ce conformément aux réglementations en vigueur.

L'enlèvement des ordures ménagères se fera exclusivement par le S.I.V.O.M (Syndicat Mixte Intercommunal à vocation multiple pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères).

L'enlèvement des ordures ménagères se fera aux dates indiquées par le S.I.V.O.M.

Les propriétaires et occupants des terrains compris dans le parc d'activités déposeront les bacs à ordures ménagères à l'avant de leur propriété aux abords de la chaussée afin de permettre le ramassage rapide et aisé par les agents désignés. Les bacs à ordures ménagères sont à acquérir par les propriétaires ou locataires.

ARTICLE 14 – DÉCHETS INDUSTRIELS

Tous les déchets industriels, artisanaux ou commerciaux devront être évacués par les entreprises qui les auront créés, fabriqués ou engendrés dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Il est expressément interdit aux propriétaires ou occupants des terrains d'enfouir les déchets dans le sol, de les détruire par combustion pouvant créer des fumées ou vapeurs toxiques ou nocives au voisinage et à l'environnement, ou de les faire s'écouler dans les égouts ou fossés.

Les propriétaires et occupants des terrains devront veiller à ce que de tels déchets ne puissent atteindre le sous-sol ou les nappes d'eau en surface ou en sous-sol.

L'évacuation des déchets industriels, artisanaux et commerciaux se fera à la diligence et aux frais des propriétaires et occupants des terrains. Ces derniers devront particulièrement veiller à éviter toute émanation de nature toxique ou inconfortable pour le voisinage, toute pollution du sol, du sous-sol, de l'air et de l'eau, l'enlèvement devant être rapide de manière à ne causer aucun trouble au voisinage dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 15 – MORCELLEMENT - LOCATION

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la communauté de communes et sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au parc d'activité des zones industrielles LAVIGNE et POMPIGNAL.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des présentes prescriptions seraient nuls et de nul effet.

ARTICLE 16 – SIÈGE SOCIAL

Tout acquéreur d'un terrain du parc d'activités, objet des présentes, devra établir le siège social de son entreprise exploitée dans les locaux édifiés sur ce terrain, dans lesdits locaux. Toutefois une dérogation peut être accordée par le conseil communautaire.

ARTICLE 17 – RÉGLEMENTATION CATÉGORIELLE

L'ensemble des terrains compris dans le parc économique des zones industrielles LAVIGNE et POMPIGNAL est soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement du Ministère de l'Industrie et du Commerce pour les établissements de la ou des catégories intéressées.

ARTICLE 18 – ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

Le propriétaire et, le cas échéant, le locataire, fera assurer contre l'incendie ses bâtiments et installations, ainsi que l'ensemble du matériel et mobilier dépendant de son fonds tertiaire, industriel, artisanal ou commercial.

La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins correspondant à la valeur des bâtiments les plus proches.