



Communauté
de communes
**LACQ
ORTHEZ**



Maître d'ouvrage

Assistant du Maître d'ouvrage

**PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF
ZONE D'ACTIVITÉS EUROLACQ 2**

Communes d'Artix, Labastide-Cézéracq et Labastide-Monréjeau

RÉGLEMENT

N°PA 10

Mars 2017



BAGGIO - PIECHAUD
AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Rappel des règlements d'urbanisme applicables sur la zone :

Pour l'ensemble des trois communes d'Artix, de Labastide-Monréjeau et Labastide-Cézéracq, les règles applicables sont celles des documents d'urbanisme en vigueur.

A - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement d'activités EUROLACQ 2, à Artix, Labastide-Monréjeau et Labastide-Cézéracq, dont le périmètre et la localisation sont définis sur les documents graphiques du permis d'aménager.

B – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'aménagement et servitudes d'intérêt général, imposées par le lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement. Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative compétente.

C – DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués s'organisent de la manière suivante :

10 terrains privatifs : 195 905 m²
espaces communs : 103 355 m²
surface totale du lotissement : 299 260 m².

Les superficies indiquées ci-dessus sont des surfaces issues des documents d'arpentage cadastraux correspondants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation exceptées celles listées à l'article 2.
- les constructions agricoles,
- les élevages d'animaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées,
- le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou de mobile-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage, même pour une durée inférieure à 3 mois ;
- les parcs d'attraction,
- la création de nouveaux puits et forages.

Article 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les structures commerciales, tertiaires, artisanales et industrielles,
- les constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations, sous réserve d'être intégrées dans la réalisation d'un bâtiment à vocation économique et dans une limite de surface de plancher maximale de 80m².

Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 421.4 du Code de l'Urbanisme. L'affouillement et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'état existant. Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421.3 et L.451.1 à L451.3.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions seront desservies prioritairement par les voies primaires, secondaires et tertiaires prévues dans le plan d'aménagement du lotissement.

Les accès aux lots (excepté le lot 5 C) ne pourront s'effectuer que par la partie aménagée de la voie de desserte du lotissement. Une position des accès est donnée à titre indicatif sur le plan d'implantation. Toutefois, lors du dépôt du Permis de construire, un emplacement différent ou une modification des accès pourra être proposé, aux frais de l'acquéreur et sous réserve du respect de la qualité architecturale et paysagère (murets d'entrée de lots).

Dans la zone les accès pourront être mutualisés (1 accès pour deux lots) de manière à réduire la part de surface imperméabilisée, le nombre de franchissement des noues et le nombre de sorties, préjudiciables à la qualité paysagère de la zone.

Les accès devront figurer dans la demande de permis de construire.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs devront tenir compte des dispositions qui suivent :

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable public après accord du service gestionnaire, le raccordement étant aux frais de l'acquéreur du lot concerné.

b) Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées domestiques de toute construction ou installation seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif via un raccordement sur le regard dédié positionné en attente en limite de parcelle. Pour les installations industrielles spécifiques, les eaux usées devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la voirie seront évacuées dans les dispositifs prévus à cet effet en limite de lot vers le collecteur eaux pluviales ou la noue établis par le lotisseur pour être préalablement, avant tout rejet dans le milieu naturel, traitées puis stockées dans les bassins de traitement et de rétention créés sur la zone.

Hormis pour les lots 9 et 10 qui devront traiter et stocker leurs eaux pluviales sur la parcelle avant rejet, les acquéreurs des lots prendront leurs dispositions pour collecter les eaux pluviales provenant des constructions principales et des aménagements réalisés sur leur parcelle et les connecter sur le regard dédié positionné en attente en limite de parcelle. La mise en place de récupérateur d'eau est autorisée. Son implantation ne devra pas être visible depuis le domaine public.

c) Desserte en électricité, téléphone et autres réseaux

L'acquéreur aura à sa charge tous les frais de branchements de ses installations sur les réseaux publics de distribution d'électricité, de téléphone et autres réseaux, étant entendu que ces réseaux sont amenés en limite de parcelle. Il ne pourra se raccorder aux réseaux sans l'accord du service gestionnaire et aura également à sa charge tous les travaux de remise en état des chaussées trottoirs et espaces verts éventuels en cas de nécessité d'intervention sur l'espace public.

Dans tous les cas, les branchements et les réseaux seront réalisés en technique souterraine.

d) Protection incendie

Elle est assurée par les poteaux d'incendie créés sur la zone conformément aux normes en vigueur. En cas d'activité spécifique, l'acquéreur devra mettre en place les ouvrages complémentaires nécessaires à son activité.

e) Servitudes diverses

Les acquéreurs des différentes parcelles devront supporter les servitudes souterraines de passages de toutes canalisations, réseaux ou fossés déjà existants ou à créer pour la desserte générale du lotissement, apparaissant notamment sur le plan des travaux, tant pour les réseaux d'eau potable, pluviales ou usées, que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme de travaux seront aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du maître de l'ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés. Les acquéreurs devront, en outre, supporter le versement éventuel de taxe de raccordement aux réseaux publics divers.

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ensemble des lots est destiné à recevoir des constructions autorisées par le présent règlement, dans les délais fixés par l'acte de vente.

Les superficies indiquées sur le plan d'aménagement sont des surfaces issues des documents d'arpentage cadastraux correspondants.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique. En l'absence d'indication graphique contraire sur le plan d'implantation, le volume principal des constructions sera implanté entre 3 et 5 mètres minimum de la limite publique conformément au plan d'implantation.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Les seuils des bâtiments devront être positionnés à 0.2/0.3 m au-dessus des voiries. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...). Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour les fondations des constructions devront être évacués dans les décharges agréées, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer de modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. Cette évacuation devra être faite au plus tard à la Déclaration de parfait Achèvement des Travaux (DAT).

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées conformément au plan de détail des fiches d'îlots (se référer aux fiches d'îlots). Un retrait de 3 mètres minimum est imposé sur l'ensemble de la zone, hors éléments de modénature (débords de toiture, de façades...). Un retrait supplémentaire peut être observé par rapport aux limites séparatives : pour les parcelles en limite de zone, la distance minimale est rapportée à 10 mètres et pour les parcelles en limite du bois, un retrait minimum de 15 mètres est imposé.

Article 8 – EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée maximale, comprenant les emprises bâties et les stationnements / voiries, est fixée à 70% pour les lots de 1 à 8 et à 80% pour les lots 9 et 10.

Article 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions principales est de 12.5 m maximum à l'exception des lots 1, 2, 3, 5 et 6 pour lesquels la hauteur maximale autorisée est de 9 m (proximité des habitations riveraines).

Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques particuliers nécessaires aux activités.

Article 10 – ASPECT EXTERIEUR

a) Prescriptions architecturales

Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée et privilégieront des volumes simples et sobres. Toutes les façades du projet feront l'objet de la même attention. Au-delà de 30 mètres de long, a fortiori si elles sont pleines, les façades seront accompagnées de séquences de plantation d'arbres de haute tige groupés en bosquets. Les projets devront faire l'objet d'une composition claire et lisible des façades (composition soignée des ouvertures, marquage des entrées). Tous les éléments techniques ou édicules devront être intégrés au projet architectural.

Matériaux : les matériaux devront être choisis pour leur durabilité et leur capacité à se patiner dans le temps (bois, brique, métal, verre, béton...).

Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction (concernant l'aspect extérieur uniquement).

Toitures : les toitures devront faire l'objet d'un réel soin et devront intégrer la problématique de gestion et réutilisation des eaux de pluies (toiture terrasse, végétalisation, panneaux photovoltaïques...). Il sera demandé une prise en compte de leur impact visuel depuis les points hauts environnants (coteaux, bretelle d'accès de l'autoroute et voie de dépassement sur la RD 817). Ainsi les éléments techniques devront prévoir un habillage et un traitement architectural de qualité (traitement de la «5ème façade»).

b) Prescriptions paysagères

Le projet paysager de la parcelle privée devra participer aux ambiances créées sur l'espace public selon une logique de paysages complémentaires, sans engendrer pour autant d'incohérence d'implantation. Les plantations durables d'arbres de hautes tiges regroupés (type bosquet) seront préférées aux plantations isolées ou anecdotiques. Les projets devront participer à une conservation maximale des arbres présents sur le site. Aucun abattage ne sera autorisé dans les zones de retrait. Néanmoins, la sécurité sous les lignes haute tension impose un paysage très bas, avec des végétaux n'excédant pas 3 m de haut sous peine d'arrachage par le concessionnaire.

c) Traitement des limites séparatives

Il n'est pas obligatoire de clôturer en façade de parcelle. Si tel est le cas, la clôture devra être réalisée au moyen d'un grillage et portail noirs et devront figurer sur le permis de construire. Les clôtures ne pourront dépasser 2 m de haut. Elles pourront être composées d'une haie panachée d'essences arbustives et arborées locales ou d'un grillage noir et seront dans ce cas obligatoirement doublées d'une haie panachée. En pied de clôture, une palplanche bétonnée pourra être autorisée pour éviter les affouillements d'animaux, mais ne devra pas dépasser 20 cm de haut. Tout autre traitement sera proscrit. Le traitement de la clôture et des portails devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

d) Aires de stockage

Les espaces de stockage devront se situer à l'arrière des parcelles, lorsque la profondeur de la parcelle le permet (profondeur minimale de 50 mètres) et seront accompagnés d'un traitement paysager permettant de limiter leur impact visuel (haie panachée composée d'essences arbustives locales ou claustras de bois etc...). Les zones de stockage devront obligatoirement figurer sur le permis de construire.

Article 11 - STATIONNEMENT

Tous les stationnements nécessaires aux activités (pour VL et PL) seront obligatoirement implantés sur l'espace privatif du lot. Il ne sera pas autorisé de stationnement sur les espaces publics.

Les opérations artisanales, tertiaires ou de bureaux devront présenter un ratio de 1 place de stationnement pour 30 m² de surface plancher, les petits commerces un ratio de 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

Les activités d'entrepôts, logistiques et industrielles devront présenter un ratio minimum de 100 m² d'espace de stationnement (VL et PL confondus) pour 1000 m² de surface de plancher. Les activités commerciales de grande surface présenteront un ratio de 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

Les opérations devront obligatoirement prévoir le stationnement des cycles.

Le stationnement pourra être intégré au bâtiment, il est interdit dans les bandes de retraits et sera, quand la profondeur de la parcelle le permet, situé en partie arrière ou latérale de la parcelle. Il fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les places de stationnement pourront éventuellement se positionner en façade. Dans ce cas, elles feront l'objet d'un traitement paysager soigné composé d'arbres et arbustes permettant la création d'un écran végétal (possibilité de les couvrir au moyen d'une pergola accompagnée de plantes grimpantes).

Le revêtement des aires de stationnement devra de préférence être perméable (revêtements drainants, dalles alvéolées, engazonnement).

Article 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les lots de 1 à 8, 30% de la surface du terrain d'assiette sera consacrée aux espaces verts. Pour les lots 9 et 10, 20% de la surface du terrain d'assiette sera consacré aux espaces verts.

Pour des espaces libres d'un seul tenant de plus de 1 000 m², la mise en place d'une gestion différenciée sera souhaitée (prairie de fauche).

Sous les lignes T.H.T., aucune plantation de plus de 5 m de haut n'est autorisée par le gestionnaire dans un couloir allant jusqu'à 17 m de part et d'autre des poteaux.

Ailleurs, les plantations d'arbres en masse (bosquets) seront préférées aux plantations isolées.

Les arbres présents sur la parcelle devront être conservés ou à défaut replantés. Aucun abattage d'arbre ne sera autorisé dans les zones de recul ou de retrait.

Pour le traitement des espaces verts, il sera obligatoire de planter à minima un arbre pour 100 m² d'espace libre (hors bâtiments, voiries et stationnements).

Article 13 – ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Article 14 – DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSÉES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées fussent-elles unanimes.

Article 15 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire dans les délais fixés par l'acte de vente ou une déclaration de travaux suivant la réglementation en vigueur en mairie pour tout projet de construction y compris la clôture.