



Département des Pyrénées-Atlantiques

Commune d'ASSON

**GÉOMÈTRE - EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# ZONE D'ACTIVITÉS XXXXXXXX

## REGLEMENT

### PREAMBULE

Les dispositions du présent règlement sont issues des prescriptions de la zone **1AUy** du **Plan Local d'Urbanisme** de la Commune **d'ASSON**, et de dispositions particulières au programme. Elles sont applicables à tout projet de construction dans l'emprise du **PARC D'ACTIVITÉS DE L'OUZOM**.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans le parc d'activités. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du terrain loti délimité sur les documents graphiques, aux personnes physiques, morales et privées.

### Article 1 Type d'occupation ou d'utilisation du sol

- 1.1 Le lotissement est exclusivement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services
- 1.2 Tout autre mode d'utilisation ou d'occupation du sol est interdit, à l'exception de celui défini à l'article 2.

### Article 2 Type d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Il peut être réalisé des équipements publics indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le parti d'aménager de la zone.

### Article 3 Accès des lots

- 3.1 Les lots seront desservis par une voie nouvelle, créée dans le cadre de ce programme d'aménagement. Elle assurera la liaison au Chemin Départemental n°35, baptisé Rue de la Bastide.
- 3.2 La position des accès aux lots est figurée à titre indicatif sur les plans joints au dossier de demande d'autorisation de permis d'aménager. Ils seront décaissés et empierrés par l'aménageur, le traitement final sera laissé à la charge des acquéreurs. L'implantation du portail et des clôtures devra permettre le stationnement de deux véhicules hors de la voie du lotissement.
- 3.3 Si un acquéreur souhaite modifier l'emplacement de son accès après réalisation des équipements prévus au programme des travaux, il devra le faire à ses frais, après remise en état des lieux, en respectant les prescriptions ci-dessus énoncées, et devra le mentionner dans la demande d'autorisation de permis de construire.

### Article 4 Desserte des lots par les réseaux

- 4.1 Tous les lots seront desservis par les réseaux enterrés d'eau potable, d'électricité basse tension, de téléphone et de télédistribution. Les branchements seront amenés sur les lots.
- 4.2 L'aménageur réalisera un réseau collecteur d'eaux usées qui se raccordera sur celui existant. Dans le cadre des travaux du lotissement, les lots seront desservis par ce réseau.
- 4.3 Les eaux de ruissellement des parties privatives imperméabilisées seront traitées par les acquéreurs sur les lots. Elles seront infiltrées en respectant les prescriptions jointes en annexe du règlement.  
Les dispositions pour le traitement des eaux de ruissellement issues des parties imperméabilisées devront être clairement explicitées dans les demandes des permis de construire.  
Les propriétaires des lots auront toutefois la possibilité d'implanter sur les lots des systèmes de récupération des eaux de pluie au titre du recyclage de celles-ci (arrosage, utilisation domestique...).
- 4.4 Les propriétaires des lots supporteront les servitudes de tréfonds de quelque réseau que ce soit, s'il en existe sur leur lot, que ces servitudes soient prévues au plan et programme des travaux joints au dossier, ou qu'elles soient rendues nécessaires lors de l'exécution desdits travaux. Ces servitudes, si elles existent, seront mentionnées sur les plans de masse associés aux demandes de permis de construire et aux actes notariés.

### Article 5 Caractéristiques des unités foncières

Il est créé dans le cadre de cette opération **8 lots** dont les surfaces ne seront définitives qu'après arpentage à l'issue des travaux.

N° lot	Adresse postale	N° lot	Adresse postale
1	6, Allée	5	3, Allée
2	4, Allée	6	5, Allée
3	2, Allée	7	7, Allée
4	1, Allée	8	9, Allée

Le plan figuratif est joint en annexe en fin du règlement.

**Article 6      Implantation des constructions par rapport à la voie nouvelle du lotissement et aux espaces communs**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

**Article 7      Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots et avec les propriétés riveraines**

- 7.1** Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres de la dite limite.  
En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative, devra au moins être égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ( $D \geq H/2$ ).
- 7.2** Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements nécessaires aux services publics, pour toutes les constructions dont aucun élément ne dépasse la hauteur de 0.60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant tout travaux de terrassement.

**Article 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article 9      Emprise au sol**

- 9.1** Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 40 %.
- 9.2** Il est rappelé toutefois de rattacher cette notion d'emprise au sol avec les prescriptions de l'article 4, en ce qui concerne la bonne gestion des eaux pluviales de ruissellement dans chaque lot.

**Article 10      Hauteur des constructions**

Il est précisé que la hauteur d'une construction est mesurée depuis le terrain naturel d'implantation avant tout travaux de terrassement jusqu'au point le plus haut du faîtage.

- 10.1** Toutes parties d'une construction implantée dans une bande d'emprise 15 mètres par rapport à l'alignement des lots en bordure de la Rue de la Bastide, peut avoir une hauteur maximale de 10 mètres.
- 10.2** Pour toutes autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

**Article 11      Protection des paysages et aspect extérieur des constructions**

Les constructions seront conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire.  
Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en parallèle ou en perpendiculaire.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de celles-ci est recommandée.

### **11.1 Toitures :**

#### **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les toitures terrasses végétalisés ou pas, sont également autorisées tant pour les constructions principales que pour les annexes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles précédentes ne s'applique pas aux projets architecturaux qui se distinguent par leur qualité et leur performance énergétique.

#### **Couverture**

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises naturelles, ou en tuiles plates Picon ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuiles canal de couleur rouge.

Les bacs acier sont autorisés.

#### **Exception :**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions précédentes relatives à la toiture. Leur aspect doit cependant assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les toitures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

### **11.2 Façades :**

Elles seront maçonnées et réalisées en parpaing de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu. Elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent.

Les structures métalliques et les bardages en bac acier sont autorisés.

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales. Le blanc non nuancé est interdit.

Afin de respecter une unité d'harmonie dans les opérations d'aménagement, il est rappelé et conseillé aux acquéreurs des lots de prendre connaissance de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay, consultable sur le site de la Communauté des Communes du Pays de Nay avec le lien suivant :

[\(<http://www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere>\)](http://www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere).

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi.

### 11.3 Les ouvrages techniques apparents

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

#### Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

- ☞ Sauf conditions ou prescriptions techniques, les appareils de climatisation et les extracteurs doivent être installés en dehors des façades visibles depuis l'espace public (ni sur balcon ou en appui de fenêtre).
- ☞ Leur implantation devra minimiser le risque de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

#### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- ☞ En toitures en pentes, ils doivent être installés sans faire une saillie significative à ladite couverture.
- ☞ Les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.
- ☞ Dans les toits en terrasses, ils doivent être masqués par l'acrotère.
- ☞ L'intégration de panneaux solaires, doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquelles ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.

#### Les citernes

- ☞ Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### Les ordures ménagères, les déchets

- ☞ Les aires de stockage des déchets à l'intérieur des lots (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre) de manière à être inséré au projet initial.

## Article 12 Stationnement

Il est rappelé que le stationnement des occupants est interdit sur la voie nouvelle.

- 12.1 Lors des dépôts des permis de construire, les acquéreurs devront figurer l'aménagement de l'accès du lot et le stationnement de leurs véhicules en dehors de la voie, correspondant aux besoins du projet de construction et d'utilisation, notamment pour les poids lourds.
- 12.2 Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher.
- 12.3 L'aménageur réalisera **5** places de stationnement visiteurs dans le cadre de ce programme, réparties le long de la voie nouvelle.

## Article 13 Espaces libres

- 13.1 Les espaces libres seront aménagés par la Maître d'ouvrage en aires plantées et végétalisées dans le cadre de la réalisation du programme
- 13.2 Les dispositions sont détaillées dans le programme des travaux joint au dossier de permis d'aménager.

**Préambule**

Dans l'hypothèse de la construction de clôtures, tant en bordure de l'espace commun qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec l'environnement architectural immédiat du bâti existant.

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux lots.

Elles devront respecter les prescriptions ci-après.

- 14.1** En limite de la voie nouvelle et de l'espace libre entre les lots 1 & 8, la clôture peut être constituée :
- ☑ d'un mur maçonné et enduit sur les deux faces dont la hauteur sera comprise entre 1.00 mètre et 1.20 mètre.
  - ☑ D'un mur bahut en pierre ou enduit sur les deux faces, n'excédant pas la hauteur de 1.00 mètre. Il peut être surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- ☑ Les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives,
- ☑ Les ferronneries de style baroque,
- ☑ Les parois en bois « tressé »,
- ☑ Les brandes végétales,
- ☑ Les brises-vues en matière synthétique (clôtures PVC),
- ☑ Les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

- 14.2** En limites séparatives de lots, les clôtures seront en grillage souple et poteaux béton, ou panneaux rigides avec poteaux métalliques scellés. Les poteaux seront soit scellés directement au sol, soit scellés dans une murette basse ne pouvant dépasser une hauteur de 0.30 mètre au dessus du terrain naturel. Cette murette devra être enduite. Le grillage sera de couleur RAL R6026 ou similaire.

L'ensemble ne devra pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

- 14.3** En façade de la Rue de la Bastide, du Chemin Fermé et des propriétés et parcelles riveraines, les acquéreurs pourront choisir le type de clôtures dans les prescriptions des deux alinéas précédents.

- 14.4** Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées de haies vives. Dans le cas de l'implantation d'une haie vive, celle-ci devra être implantée à 0.50 m minimum de la limite. La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2.00 m.

Les haies devront être constituées à base d'essences locales variées offrant des couleurs et floraisons différentes. Les essences devront être choisies dans le liste du **PLU d'ASSON** en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire.

- 14.5** Le traitement des clôtures devra obligatoirement être détaillé dans les dossiers de permis de construire afin de pouvoir pleinement apprécier l'insertion des projets de constructions.

**Article 15 Possibilité maximale d'occupation du sol**

- 15.1** Il pourra être construit dans ce programme, une surface de plancher globale de **8 500 m<sup>2</sup>**.
- 15.2** Cette surface de plancher sera répartie à chaque compromis de vente. Le lotisseur fournira à cet effet un certificat à chaque acquéreur.

**Fait à NAY, le 28.09.2020**

**Le Maître d'ouvrage**

**Monsieur Christian PETCHOT BACQUÉ**  
**Président de la Communauté des Communes**  
**du Pays de Nay**

**Le Maître d'Œuvre**

**Michel BOUQUET**

