

Philippe OSANZ

-o-

Géomètre-Expert D.P.L.G.

-o-

Successeur de M. LEPETIT

-o-

17, Avenue du 143^{ème} R.I.T.
64000 PAU

Téléphone : 05.59.32.16.14

Télécopie : 05.59.62.66.61

E-mail : p.osanz@wanadoo.fr

compte cheques postaux : bordeaux
2.917.14.Z

Commune de POEY DE LESCAR

-o-

Lotissement « ZONE D'ACTIVITÉS DU LAGOUE I »

REGLEMENT

Janvier 2012

DISPOSITIONS GENERALES

a) Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des bâtiments à édifier sur ce lotissement à usage d'activités.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou de locations successives.

b) Portée respective du règlement et des autres lois et règlements relatifs à l'occupation et à l'utilisation du sol

Ce règlement s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui font l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable.

Les lois et règlements en vigueur restent applicables, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

c) Réglementation d'ordre général applicable au lotissement

La réglementation qui s'applique au lotissement est le Plan d'Occupation des Sols à contenu Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POEY DE LESCAR.

SECTION I

=====

NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

=====

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités artisanales, commerciales et industrielles, entrepôts commerciaux, bureaux, services et équipements collectifs ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation non autorisés à l'article précédent.

SECTION II

=====

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE 3 - ACCES et VOIRIE

Le lotissement sera desservi depuis la Route Départementale N° 633 par le Chemin du Lagoué.

Une voie nouvelle d'une emprise de 10 mètres sera créée à l'intérieur du lotissement pour déboucher sur la Route Départementale N° 633 à l'angle OUEST du lotissement.

Il convient de noter que cette voie sera prolongée jusqu'au droit de la propriété voisine située sur le territoire de la Commune d'AUSSEVIELLE pour création de voirie future dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier.

Une aire de retournement suffisamment dimensionnée de manière à permettre des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...sera aménagée à l'extrémité OUEST de cette voie.

Conformément aux orientations d'aménagement exprimées par la Commune, l'espace communal existant à l'entrée du lotissement côté EST sera aménagé en zone de parking « véhicules légers ».

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les réseaux de viabilité seront enterrés.

Chaque lot disposera :

- * de coffrets de branchement électrique et gaz,
- * d'une niche à compteur d'eau,
- * d'une chambre permettant le tirage ultérieur de câbles téléphoniques et « fibre optique ».

ASSAINISSEMENT "EAUX USEES"

Tous les lots seront, soit raccordés directement gravitairement au réseau public d'assainissement existant sur le chemin du Lagoué, soit gravitairement également au tronçon de réseau qui sera construit sous la voie nouvelle à créer.

Pour rappel, les eaux usées sont celles produites par les installations sanitaires de chaque lot.

Il conviendra que chaque acquéreur évite notamment le rejet de graisses ou de produits nocifs ou dangereux.

Conformément au règlement intérieur du SIVU du Val de l'Ousse, tout projet d'installation d'une nouvelle activité économique doit être soumis pour avis à la structure compétente en matière de traitement des rejets.

ASSAINISSEMENT "EAUX PLUVIALES"

La collecte des eaux de ruissellement de la voie et de l'aire de stationnement sera effectuée par des tranchées drainantes permettant d'assurer de l'infiltration et de la rétention.

Les acquéreurs des lots devront en parallèle installer un système de tranchées drainantes pour récupérer les eaux de toiture propres à chaque bâtiment, excepté pour le lot 11 déjà imperméabilisé.

Ces eaux seront ensuite rejetées directement dans les tranchées drainantes centrales implantées dans les futurs espaces publics ou rejetées directement dans le fossé existant en bordure de la Route Départementale N° 633.

Il appartiendra cependant à chaque acquéreur de lot de vérifier les débits résultant de ses aménagements et de prendre si nécessaire des mesures suffisantes en vue d'en limiter l'incidence (bassin de stockage), etc...

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de reculement prévues au plan de composition d'ensemble seront respectées, à savoir 10 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale N° 633, et en ce qui concerne la voie intérieure, 10 mètres à partir de l'axe.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, l'acquéreur du lot 12 pourra construire en limite de parcelle, côté Nord, au droit du terrain appartenant actuellement à la Communauté de Communes du Miey de Béarn situé sur le territoire de la Commune d'AUSSEVIELLE.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %, excepté pour les lots 11 et 12 pour lesquels le coefficient sera limité à 40 %.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m au faitage ou à l'acrotère hors tout.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels tels que cheminées, antennes, ventilations, etc...

ARTICLE 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives importantes dans le paysage.

Conformément aux orientations d'aménagement exprimées par la Commune de POEY DE LESCAR, un sens d'implantation des constructions s'adaptant à la morphologie parcellaire est imposé.

En conséquence, en volumétrie, les constructions devront être implantées quasiment perpendiculairement à la Route Départementale N° 633 ou à la Route Départementale N° 817.

En cas de réunion de plusieurs lots, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte Conseiller du CAUE.

Bâtiments :

Volumétrie :

Les constructions doivent apporter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage, les décrochements trop nombreux sont proscrits tant en plan qu'en élévation.

En présence de volume important sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume un soin particulier en matière de proportions ainsi qu'au traitement des façades.

Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaing, béton, etc...).

Les bardages bois peuvent être autorisés, ils doivent être peints et lussurés.

Les bardages métalliques doivent être peints.

Couleurs :

Les coloris peuvent être clairs ou sombres, les couleurs vives sont interdites excepté en petites quantités (enseignes, encadrement de baies, par exemple).

Clôtures :

Les clôtures en grillage doivent être constituées de panneaux rigides à mailles verticales de couleur verte, supportées par des poteaux métalliques de faible section. S'il y a édification d'un portail maçonné, les piliers de celui-ci seront limités à 0.40 m de largeur.

Les portails pleins sont interdits.

En limites latérales, les clôtures grillagées seront doublées de haies vives composées d'essences locales conformément à la plaquette de prescriptions paysagères élaborée par l'O.N.F., disponible en Mairie. En cas d'entente amiable entre les co-lotis, un seul côté pourra être planté. Cette mesure ne s'applique pas si une haie bocagère à conserver existe déjà sur le lot à construire.

La hauteur maximale des clôtures et des portails ne peut excéder 2 m, sauf pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'activité.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une aire de stationnement sera aménagée à l'extrémité EST du lotissement.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités en espaces verts engazonnés.

Les haies bocagères existantes mentionnées sur le plan de composition d'ensemble seront conservées ou recréées si nécessaire.

Chaque acquéreur devra assurer l'entretien des haies existantes ou à planter sur son lot.

Les arbres existants en bordure de la Route Départementale N° 633 seront bien entendu conservés car ils sont situés dans l'emprise du terrain réservé pour l'élargissement de cette voie.

L'aire de stationnement fera l'objet d'un traitement paysager au minimum à raison d'un arbre ou arbuste planté pour quatre places de stationnement réalisées.

Des compositions d'essences locales doivent être privilégiées.

Le choix définitif se fera en accord avec les Services Techniques Municipaux.

SECTION III

=====

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

=====

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est imposé.

Toutefois, il convient de noter que la superficie hors œuvre nette (SHON) maximale constructible sur l'ensemble du lotissement sera de 8000 m².

ARTICLE 15 - SERVITUDES

Un des espaces privatifs du lotissement est grevé d'une servitude de surplomb d'une ligne électrique Basse Tension (à l'angle OUEST de la zone constructible du lot 10).

Si l'acquéreur de ce lot désire construire sous cette ligne, il devra prendre contact avec les Services d'EDF - 4, Rue Tristan Derême à PAU (64000) afin de connaître exactement les contraintes liées à la présence de cette ligne.

Il est d'ores et déjà précisé qu'une zone non aedificandi de 3,20 mètres sera à respecter autour de chaque conducteur.

-0-00-0-