N° REF **PU 18.04**

OPÉRATION

# Aménagement de la zone d'activités Larramendia à Aicirits-Camou-Suhast

ADRESSE DE L'OPERATION
**Lieu-dit «Suhast Nord»**
**64120 AÏCIRITS-CAMOU-SUHAST**

MAÎTRISE D'OUVRAGE
**Communauté d'Agglomération Pays Basque**
**15 avenue Foch**
**CS 88507**
**64185 BAYONNE CEDEX**

## RÈGLEMENT

| DATE | PHASE | PIÈCE N° |
|---|---|---|
| 02/2020 | | **PA10** |

| DATE | MODIFICATIONS | INDICE |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE


MARIETTE MARTY
eurl d'architecture
ARCHITECTURE IMAGERIE AMÉNAGEMENT
Rte d'Ahetze Villa Bakean
64310 St-Pée-sur-Nivelle
+33 (0)6 61 92 88 34
mariette@m-m.archi
APE 7111Z
SIREN 533489985 RCS BAYONNE
CNOA S14833
www.m-m.archi

GEOCIAM
201 bis chemin Larrondoa
64 310 Saint-Pée-sur-Nivelle
Tel : 05 40 07 06 49
www.geociam.com

KEIMA | CONSEIL EXPERTISE INGÉNIÉRIE | KONTSEILARI EZPEZIALISTA IKERKETARI
www.keima-ingenierie.fr
contact@keima-ingenierie.fr

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ART. I.1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le lotisseur missionne un architecte coordinateur auquel le premier acquéreur d'un lot doit soumettre son avant-projet de construction préalablement au dépôt d'une demande de permis de construire sur le lot réservé. Le dossier d'avant-projet sera composé du plan de masse de l'ensemble de l'opération, des façades de chaque bâtiment et d'un visuel de mise en situation.

La mission confiée à l'architecte coordinateur consiste d'une part, à assurer la meilleure intégration des projets dans le site dans le respect des principes d'aménagement du quartier, et d'autre part, de veiller à la compatibilité des projets de construction des acquéreurs des lots du lotissement avec les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage contenues dans les fiches de lots annexées à chaque vente.

La mission de l'architecte coordinateur est strictement limitée à une mission de conseil. Elle se conclue pour chaque lot à vendre ou vendu par la rédaction d'un avis sur le projet de permis de construire, dont un exemplaire sera joint à la demande remise en mairie pour instruction.

L'avis de l'architecte coordinateur ne préjugera en rien de la recevabilité de la demande de permis de construire. Seules les administrations compétentes sont habilitées à délivrer ou non le permis de construire.

## ART. I.2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but de définir les règles et les servitudes particulières de la zone d'activités de « LARRAMENDIA » tel qu'il figure au plan général d'aménagement ci-joint.
Il est opposable non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.
Il doit obligatoirement en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur originaire que les acquéreurs successifs.

## ART. I.3 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
A la date de dépôt du Permis d'Aménager la commune d'Aicirits Camou Suhast est couverte par une Carte Communale.
Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

## ART. I.4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

# TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOTISSEMENT CARACTÈRE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est destiné aux établissements à usage d'activités.

## ARTICLE II.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes autres que celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 :

- les constructions à usage agricole
- les maisons à usage d'habitation
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés
- les terrains de camping et de caravaning
- les décharges.

## ARTICLE II.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES à DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sont admises les constructions de bâtiments pour l'exercice d'activités tertiaires, artisanales, commerciales, industrielles ou administratives, les locaux de chaufferie partagée et les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment existant et qu'elles développent une surface de plancher maximale de 50 m² (surface de plancher étant ici entendue au sens de l'Article R111-22 du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les entrepôts liés et nécessaires à ces activités sont autorisés, sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## ARTICLE II.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets, etc… Ils sont aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers.

Tous les lots seront desservis par les voies et/ou les placettes situées à l'intérieur du Lotissement.
Les accès aux différents lots devront être aménagés directement à partir de ces voies et/ou placettes, suivant leur localisation.

Les aménagements de voiries correspondant aux accès pourront être prévus et réalisés par l'aménageur. Toutefois, un accès différent peut être autorisé dans la mesure où celui-ci est justifié par des considérations techniques liées aux besoins particuliers de l'exploitation ou au choix d'un parti d'aménagement spécifique.

Si l'acquéreur se manifeste avant la réalisation des travaux de l'accès, sa demande pourra être examinée sans nécessairement faire supporter de plus-values à ce dernier. Si l'acquéreur se manifeste après la réalisation de l'accès, la prise en charge financière de la modification sera intégralement supportée par l'acquéreur.

Dans tous les cas, il ne sera pas possible de créer des sorties directes sur la RD N°933 pour les lots bordant celle-ci.

## ARTICLE II.4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il est précisé les dispositions suivantes :

- Tous les lots seront desservis en réseaux divers comme indiqué sur les différents plans V.R.D. et au programme des travaux ;
- Les raccordements aux réseaux de distributions électriques et téléphoniques seront enterrés ;
- Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, suivant le type d'activité, à un prétraitement à l'intérieur du lot et à la charge de son propriétaire. Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau public d'assainissement sera dans ce cas établie.
- Concernant les eaux pluviales, le projet prévoit la réalisation d'ouvrages de stockage et de régulation de débit des eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (toitures, parkings, accès, voiries). L'imperméabilisation est limitée à 50% de la surface des lots. Dans l'hypothèse d'une imperméabilisation supérieure à 50%, le Permis de Construire devra prévoir des mesures compensatoires de stockage et de régulation de débit des eaux pluviales sur la parcelle concernée. Ces dispositifs pourront être à ciel ouvert (bassin, fossé, noue… ) ou enterrés.
- Pour la défense Incendie, le lotissement est équipé de deux réserves d'eau hors sol de 120 m3 chacune, avec poteau d'aspiration de couleur bleue.

## ARTICLE II.5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Ainsi, la Communauté d'Agglomération Pays Basque fournira un certificat aux constructeurs lors de la cession des lots.
La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.
L'acquéreur prend le lot dans l'état où il se trouve le jour de la vente sans pouvoir prétendre à une diminution de prix ou d'indemnité en raison du dit état.

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

Les constructions pourront s'implanter sur la limite de propriété donnant sur les voies et/ou placettes créées à l'intérieur de la zone d'activité.
Elles s'implanteront à une distance de 3m de la limite de propriété donnant sur la RD N°933.

## ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite séparative des lots (limite latérale ou arrière par rapport à la voie) peut être autorisée dans toute la profondeur des terrains.
L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives des lots ménagera un recul minimum de 3 mètres. Un traitement paysager particulier pourra être imposé dans l'espace ainsi ménagé entre les bâtiments et les limites de parcelles, notamment au droit de la RD933.

## ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans Objet

## ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

En l'absence de dispositif de rétention des eaux pluviales complémentaire aux installations collectives, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

## ARTICLE II.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m à l'égout. Toutefois, une hauteur supérieure peut être autorisée dans la mesure où celle-ci est justifiée par des considérations techniques liées aux besoins particuliers de l'exploitation ou au choix d'un parti d'aménagement spécifique.

2. Les bâtiments construits en limites de lots ne pourront pas dépasser 6 m au droit de la limite.

## ARTICLE II.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de vues remarquables.

Les panneaux solaires sont autorisés : au sol ou en toiture pour les installations photovoltaïques en autoconsommation, en toiture pour les installations photovoltaïques. Les chaufferies bois sont autorisées.

## 1 - DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

### Constructions principales

Implantation :

Le projet s'inscrira dans la pente du terrain de manière à générer le moins de déblais et de remblais possible. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse ; les modelages trop importants du sol d'assiette sont interdits. Une tolérance de ± 1,50 m est acceptée pour l'adaptation du terrain aux constructions. Les sous-sols sont interdits dès lors que leur accès s'effectue depuis l'extérieur.

Toitures :

Les toitures sont à deux pentes minimum, la pente de toiture sera supérieure ou égale à 25 %.
Les matériaux de couverture seront de couleur rouge pour les lots 1 à 16 et grise pour les lots 17 et 18.

Murs et ouvertures :

Les façades latérales et postérieures et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à cette partie de la Basse Navarre sont interdits.
Les matériaux traditionnels et/ou d'usage plus contemporain tels que aluminium, verre, bardage acier, etc…, s'intégrant dans l'architecture globale pourront être admis.
Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits, couleur blanc ou gris selon la localisation (cf. prescriptions sur les épidermes)

Epidermes :

Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites.
La couleur dominante de la construction sera blanche pour les lots 1 à 16 et grise pour les lots 17 et 18. Elle pourra être accompagnée en façade par une couleur complémentaire, dans la mesure où elle n'occupe qu'une surface limitée de la façade (1/4 maximum) et qu'elle participe à l'équilibre de l'aspect général de la construction. Le nombre maximal de couleurs autorisées en façades est limité à 2 couleurs sur une même propriété, soit blanc ou gris suivant la localisation + une couleur choisie dans le nuancier figurant en annexe.
La présence ponctuelle d'une couleur propre à l'entreprise ou à une marque pourra être autorisée.

Menuiseries :

Les matériaux traditionnels seront utilisés. Les matériaux tels que PVC ou Aluminium pourront être admis sous réserve de respecter les teintes des matériaux traditionnels.

Environnement :

Le traitement extérieur des allées, voie d'accès et de stationnement devra privilégier, dans la mesure du possible, un matériau perméable afin de minimiser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public.

**Constructions annexes séparées des constructions principales**

Les constructions annexes séparées des constructions principales auront les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal à savoir :
La couleur et les matériaux de la toiture de l'annexe seront identiques à celles de la construction principale.
Utiliser pour les murs des matériaux identiques et de même couleur à la construction principale.
Tout bâtiment annexe sera traité avec le même soin que le bâtiment principal. Leur édification sera soumise à l'obtention des autorisations administratives appropriées.

**2.- DISPOSITIONS POUR LES CLÔTURES**

Les haies végétales seront composées d'essences variées, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs, choisies dans les listes suivantes.

Arbustes persistants :

- Fusain (Evonymus europaeus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Houx (Ilex aquifolium)

Arbustes à feuilles caduques ou assimilés :

- Aubépine monogyne (Crataegus monogyna)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Bourdaine (Rhamnus frangula)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Genêt (Cytisus scoparius)

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées d''éléments en treillis métallique sous forme de panneaux, de couleur gris anthracite, hauteur 2 mètres maximum, mesurée à partir du sol pris sur la limite, doublés d'une haie végétale composée d'essences variées choisies dans la liste précédente, avec une proportion de 2/3 pour les persistants et 1/3 pour les caducs. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Il est formellement proscrit de construire des pilastres, avec ou sans chapeau de couronnement, en béton ou pierre pour matérialiser des piliers d'entrées de parcelle. La hauteur du portail ne devra pas dépasser 2,00m.

Afin d'intégrer les boites aux lettres, compteurs EDF, AEP, Gaz etc…, des murets maçonnés seront construits à cet effet, hauteur 1.50m maxi, enduits blancs, dont l'implantation sera conforme aux prescriptions mentionnées dans la fiche du lot concerné. Ces murets maçonnés serviront également de support pour les portails et remplaceront les pilastres.

## ARTICLE II.12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en

dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- activités : 40 % de la surface de plancher,
- restaurants : 1 place pour 10 m2 de surface de plancher,
- établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes peuvent être modulées en fonction de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## ARTICLE II.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation d'arbres de hautes tiges (plus de 2 mètres de hauteur) devra être réalisée au moins à 2 mètres des limites séparatives. Les autres plantations (moins de 2 mètres de hauteur) devront respecter une distance d'au moins 50 cm par rapport à la limite séparative- Art 671 du code civil.

Les haies taillées composées de conifères de type Thuyas, Chamaecyparis, Cupressocyparis… ainsi que les essences type palmiers,… sont formellement interdites car elles ont pour effet de banaliser le paysage.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Toutefois, ces plantations peuvent être regroupées et localisées à proximité de l'aire de stationnement afin de constituer des massifs significatifs.

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées d'arbres ou d'une végétation arbustive. À partir de 200 mètres carrés de pleine terre, au moins un arbre de haute tige doit être planté ou conservé par tranche de 200 mètres carrés de pleine terre. Toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Les essences proposées au choix sont les suivantes.

<u>Arbres :</u>

- Chêne pédonculé (Quercus robur).
- Chêne fastigié (Quercus robur « Fastigiata »).
- Chêne sessile (Quercus petraea).
- Fraxinus excelsior (Frêne élevé).

<u>Arbustes persistants :</u>
- Fusain (Evonymus europaeus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Houx (Ilex aquifolium)

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Lorsqu'ils seront à l'extérieur du bâtiment, ils devront être masqués par un écran d'arbres, d'arbustes ou tout autre élément de composition architecturale.

Les déchets et résidus visibles d'une voie publique sont interdits.
Les cuves de propane seront, outre les normes de sécurité imposées par les règlements

départementaux, entourées d'un mur ou haie vive.
Le stockage sera limité en hauteur à 3 mètres. La position des stockages devra figurer dans les plans de permis de construire.
L'acquéreur devra indiquer lors de cette démarche, les mesures compensatoires qu'il envisage pour limiter leur impact visuel.

## ARTICLE II.14 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

Surface de plancher maximale : 39 950 m²
Surface cessible : 43 679 m²
La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. La Communauté d'Agglomération Pays Basque fournira un certificat aux constructeurs lors de la cession des lots.

# ANNEXE

## CHARTE CHROMATIQUE

### LOTS 1 à 16

COULEUR DOMINANTE : blanc

COULEUR TOITURE : gamme de rouges

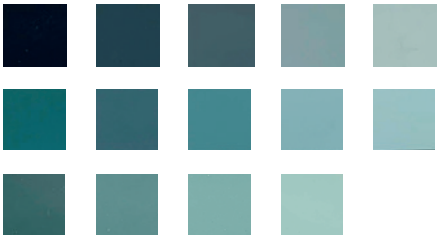
COULEUR COMPLÉMENTAIRE : gamme de rouges

gamme de verts

### LOTS 17 & 18

COULEUR DOMINANTE : gamme de gris

COULEUR TOITURE : gamme de gris

COULEUR COMPLÉMENTAIRE : gammes de verts

gammes de bleus