

CHAMP D'APPLICATION

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et prescriptions particulières en matière d'urbanisme et d'application du droit des sols ainsi que les servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à la zone urbanisée définie dans le document *PA4.2 Plan de composition – Secteur loti* du Permis d'Aménager, dénommée provisoirement « Papeterie des gaves » et composée de 8 macro lots d'une surface globale de 14 731 m².
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des quelconques lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un des quelconques lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux. Il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme de la zone Uyc applicables dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orthez et les dispositions relatives au secteur 3b de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, ceci afin de garantir une cohérence avec les urbanisations limitrophes existantes et des qualités durables aux aménagements à venir.
5. Le présent règlement comporte une annexe : le Cahier de Prescriptions Architecturales et paysagères. Les prescriptions de ce cahier font partie intégrante du présent règlement.

ARCHITECTE COORDONNATEUR DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le lotisseur missionne un architecte coordonnateur 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.

La mission confiée à l'architecte coordonnateur 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 avec les prescriptions d'urbanisme, d'architecture et de paysage du présent règlement, annexe comprise.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Toutefois, les constructions seront desservies prioritairement par les voies à sens unique et à double sens prévues dans le plan d'aménagement du lotissement (*PA4.2 Plan de composition - secteur bâti*).

Les accès aux lots 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. Dans la zone, les accès pourront être mutualisés (1 accès pour deux lots en cas de subdivision de lot) 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 des lots.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les acquéreurs devront tenir compte des dispositions qui suivent :

Tous les réseaux seront raccordés en technique souterraine (hors impossibilité technique dument justifiée), il ne sera pas accepté de tranchées sur les voies du lotissement.

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 spécifiques et si nécessaire, 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 à tout rejet dans le milieu naturel, traitées puis stockées dans le bassin créé sur la zone.

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 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 nécessitant une défense incendie supérieure à celle délivrée sur le réseau public, 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'eaux 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 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

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

En complément des règles d'urbanisme en vigueur et hors lots 1, 7 et 8 :

Les indications d'alignement figurant sur le document PA4.2 – Plan de composition secteur loti pour les voies et emprises publiques devront être respectées.

Les façades principales seront implantées selon les alignements notés sur le plan de la manière suivante :

- Si un seul alignement sur la parcelle : la façade gouttereau du bâtiment sera obligatoirement implantée selon l'alignement indiqué.
- Si un double alignement sur la parcelle : la façade gouttereau du bâtiment principal sera obligatoirement implantée sur la limite portant l'alignement principal. La façade gouttereau du deuxième bâtiment sera implantée sur l'alignement secondaire.

Est considéré comme bâtiment principal : soit le premier bâtiment construit sur la parcelle, soit le bâtiment le plus long en cas de construction concomitante de plusieurs bâtiments.

Des retraits d'alignement sont autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1/3 du linéaire de la façade.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés au-delà des limites d'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Les constructions seront implantées conformément au plan de détail (PA 4.2). Pour les lots 1 à 6, une implantation en limite séparative ou un retrait de 3 mètres minimum est imposé, hors éléments de modénature (débords de toiture, de façades...).

ARTICLE 8 – EPAISSEUR DES CONSTRUCTIONS

Hors lots 1, 7 et 8 :

Les constructions auront une épaisseur de 9 m minimum et de 13 m maximum de façade gouttereau à façade gouttereau.

Les saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénatures et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, ne sont pas pris en compte dans cette épaisseur.

ARTICLE 9 - RISQUES

Tout mouvement de terre (déblais et remblais) doit respecter les préconisations de l'étude d'analyse des risques résiduels réalisée par ANTEA Group (fournie aux futurs acquéreurs).

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour les fondations des constructions devront être évacués dans des 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).

Les préconisations de l'étude d'analyse des risques résiduels devront être prises en compte dans la conception du projet et les acquéreurs devront fournir les attestations réglementaires nécessaires au dépôt des permis.

ARTICLE 10 – EMPRISE AU SOL

Les règles d'urbanisme en vigueur sont applicables. En complément, la surface imperméabilisée maximale, comprenant les emprises bâties et les stationnements / voiries, est fixée à 70% du lot.

ARTICLE 11 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En complément des règles d'urbanisme en vigueur et hors lots 1, 7 et 8 :

Les indications de niveaux figurant aux documents graphiques devront être respectées. Toutefois, la hauteur de niveau de plancher à plancher ne pourra pas excéder 4 mètres.

Le niveau de la dalle finie du rez-de-chaussée sera située à +/- 20 cm de la côte topographique de la voirie prise au niveau de l'accès à la parcelle sauf indication contraire de l'étude d'analyse des risques résiduels.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un chéneau, le niveau de l'acrotère ne pourra pas excéder 4 mètres mesuré depuis le dessus de la dalle du dernier niveau.

Dans le cas d'une toiture en pente :

- la côte prise au-dessus de la sablière ne pourra pas être supérieur à 3 mètres mesurée depuis le dessus de la dalle du dernier niveau ;
- la hauteur du faitage ne pourra pas être supérieure à 5 mètres mesurée depuis le dessus de la dalle du dernier niveau.

ARTICLE 12 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. En complément des règles d'urbanisme en vigueur :

A - Façades et toitures des constructions

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.

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.

Revêtements de façades : les matériaux de revêtement de façades devront être choisis pour leur durabilité et leur capacité à se patiner dans le temps (bois, brique, métal, verre, béton...). Les matériaux destinés à recevoir un revêtement ne pourront pas être laissés bruts.

60 % des façades devront être traitées en enduit ou en béton, matricé ou non, les 40% restants pouvant être traités en tout ou partie en enduit, en béton, en bois ou en bardage métallique.

Couleurs : les façades gouttereaux situées face au Gave ainsi que les pignons des bâtiments seront traités avec des couleurs foncées dans une gamme allant du vert au brun pouvant tirer vers le brique. Les façades gouttereaux situées côté RD 9 seront claires. Le blanc pur, le noir ainsi que les couleurs vives seront interdits pour les revêtements de façades.

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). Ils devront être compatibles avec le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

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. Ainsi les éléments techniques devront prévoir un habillage et un traitement architectural de qualité (traitement de la «5ème façade»).

Spécificité des rez-de-chaussée : les volumes du rez-de-chaussée non clos abritant du stationnement devront être masqués (notamment pour les lots 2 à 6), par une protection visuelle d'une hauteur de 120 cm en harmonie avec le reste de l'architecture du bâtiment. Ils ne pourront être clos sur plus de 50 % de leur emprise.

Locaux autorisés : entrées, locaux techniques ou de services, stationnement des véhicules et deux roues.

B - Clôtures

La mise en place de clôture est déconseillée, la ceinture verte accompagnant les lots pouvant faire office de clôture.

En cas de clôture, les règles d'urbanisme en vigueur s'appliquent pour les lots 7 et 8 et sont complétées ainsi **pour les lots 1 à 6 uniquement** :

Il n'est pas obligatoire de clôturer les parcelles. Si tel est le cas, la clôture devra être réalisée au moyen d'un grillage et portail noirs qui 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. Tout autre traitement sera proscrit.

Il sera privilégié la création de passages en bas des clôtures (environ 10 cm), dans la maille du grillage, pour permettre le passage de petits animaux terrestres.

C. Enseignes et mobilier urbain

Enseignes : les informations concernant le nom des entreprises seront indiquées sur des totems installés à l'entrée des bâtiments et répondront aux exigences du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Éclairage : aucun éclairage ne sera autorisé en façade des bâtiments à l'exception d'un éclairage mesuré des entrées et pour des raisons de sécurité notamment pour les lots 1, 7 et 8. À l'intérieur des parcelles privées, les cheminements piétons seront éclairés exclusivement par des bornes. Les candélabres ne sont autorisés que pour les zones de stationnement des véhicules.

Les couleurs sombres seront privilégiées pour les appareils d'éclairage extérieur, en harmonie avec le bâti.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT

Les règles d'urbanisme en vigueur s'appliquent. Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les surfaces de stationnement extérieures seront perméables et traitées de préférence en dalles de béton engazonnées. D'autres types de revêtements de sols perméables seront toutefois autorisés ;

En complément des règles d'urbanisme en vigueur et hors lots 1, 7 et 8 :

Les bâtiments de bureau comprendront un minimum de 2 places de stationnement voitures pour 100 m² de surface de plancher hors rez-de-chaussée. Le pétitionnaire devra, au demeurant, justifier d'un nombre de places suffisantes prévues au regard des besoins de son bâtiment.

Les bâtiments de bureau comprendront un minimum de 2 places de stationnement vélos pour 100 m² de surface de plancher hors rez-de-chaussée. La surface du local vélo ne pourra être inférieure à 1.5% de la surface de plancher, conformément à l'article R111-14-5 du CCH.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

En complément des règles d'urbanisme en vigueur :

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.

Deux typologies d'espaces libres sont identifiées :

- les « ceintures vertes » : des bandes de 3 et 4 mètres indiquées sur les documents graphiques et comptabilisées dans le pourcentage d'espaces non imperméabilisés ; elles seront végétalisées selon la logique présentée dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.
- les espaces de pleine-terre (hors ceinture verte) : non bâtis, non imperméabilisés, non stationnés ; ils seront plantés d'un arbre ou d'un arbuste à raison d'1 sujet pour 50 m².

Les essences autorisées pour la plantation des espaces libres sont indiquées dans la palette végétale décrite dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères. Le choix d'essences non extraites de cette liste devra être justifié.

Les essences horticoles et exotiques sans rapport avec le contexte paysager et environnemental sont proscrites.

Les plantations durables d'arbres de hautes tiges regroupés (type bosquet) seront préférées aux plantations isolées ou anecdotiques.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères apporte des indications complémentaires sur la manière de réaliser les plantations et de conduire les entretiens.

ARTICLE 15 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non règlementé.