



Communauté de Communes d'Artagnan en Fezensac
ZAC DE CARGET à Vic-Fezensac

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE
TERRAIN**

DÉFINITION DE LA PARCELLE VENDUE

N° du/des lots :

Référence(s) cadastrale(s) : section n°

Surface de la parcelle : m²

Surface de plancher : m²

ZONE AUY

Note : Cette mention introductive visant à rappeler sous forme synthétique la vocation générale de la zone n'est fournie qu'à titre indicatif. Elle n'est donc pas opposable lors des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

Il est distingué :

- *AUYa : zone à urbaniser où la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,*
- *AUYb : zone à urbaniser où la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.*

ARTICLE AUY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article AUY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- excepté en zone AUYa et AUYb, les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdite par le PPRI.

ARTICLE AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale.

Sont autorisées les annexes aux constructions existantes.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En zones AUya et AUYb, les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la zone inondable **identifiée sur le document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPR inondation) joint en annexe du PLU.

ARTICLE AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement défini par accord préalable consenti par le Service assainissement de la commune et à une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, si le réseau n'existe pas, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants,
- l'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries, etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

Sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, dans le cadre de réhabilitation de réseaux existants, de réhabilitation de constructions existantes ou nouvelles, les lotisseurs, les constructeurs et les concessionnaires de réseaux doivent enterrer les réseaux.

Tous travaux d'extension de renforcement ou de modernisation des réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en technique discrète.

ARTICLE AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

En dehors des secteurs AUYa et AUYb, les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 20 mètres de l'axe de la route nationale n°124,
- 20 mètres de l'axe de la route départementale n°35,
- 20 mètres de l'axe des emplacements réservés n° 1 et 2,
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Conformément à l'étude de lever des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (cf. annexe du rapport de présentation), dans les **secteurs AUYa et AUYb**, le bâti sera implanté à 25 mètres minimum de l'axe de la RN 124.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 10 mètres du haut de la berge.

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

Non réglementée.

ARTICLE AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- dans le **secteur AUYa**, à 10 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas,
- dans le **secteur AUYb**, à 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux lorsque celle-ci dépasse la limite fixée dans le paragraphe précédent.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur.

Les éoliennes ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

ARTICLE AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- habitations : une place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places,

- commerces, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher,
- entrepôts, usines, etc. : une place pour 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres établissements recevant du public : le nombre de places devra être défini au cas par cas en prenant en compte :
 - la capacité de l'établissement créé,
 - le nombre de stationnements publics environnants existants.

Il est également exigé sur l'unité foncière des espaces de stationnement des vélos, poussettes. Ces espaces devront respecter les normes suivantes :

- pour les immeubles collectifs : 1 place par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, commerces et artisanat de plus de 100 m² de surface de plancher : 2 places/100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'exception des secteurs AUYa et AUYb, au moins 20 % des espaces libres devront être plantés avec un minimum d'un arbre par 50 m² de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de projets photovoltaïques.

ARTICLE AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doit rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

Le présent cahier des charges a pour objectif de :

- rappeler les obligations réglementaires en matière d'urbanisme applicable à la zone AUYa du plan local d'urbanisme dans laquelle se situe la ZAC du CARGET
- préconiser des mesures environnementales et d'insertion paysagère afin d'inscrire l'ensemble des parcelles de la ZAC de CARGET dans une démarche d'ensemble.

Ce cahier des charges sera signé par tout acquéreur ou potentiel acquéreur d'un ou plusieurs lots de la ZAC de CARGET. Ce cahier des charges engage celui-ci à respecter les obligations réglementaires et les prescriptions. Tout preneur d'un ou plusieurs lots devra donc respecter les prescriptions, et suivre les recommandations.

Cet engagement inclut les dispositions suivantes.

I – OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES D'URBANISME – ZONE AUY

Cette zone à urbaniser est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

Les règles applicables sont celles prévues dans les dispositions du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune de Vic-Fezensac (cf. annexe 1).

II – PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

Les clôtures sont strictement réglementées pour permettre une perception organisée de l'espace public tant du point de vue de l'aspect, de la hauteur, que des matières et des coloris.

Type de clôture imposé : clôtures en panneaux grillagés semi-rigides maille 50x100 ou rigides 55x200, RAL 6028 coloris vert sur toutes les parties pour conserver la transparence. Le système de clôture permettra ainsi de maintenir des couloirs de passage au niveau du sol de la faune de petite taille.

Les clôtures en limite avec les emprises publiques (voirie et fond de parcelle) devront être végétalisées considérant que les essences plantées restent de formes arbustives, grimpantes ou rampantes variées.

En outre, au moins 20 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

III – RECOMMANDATIONS

Les recommandations si elles se veulent efficaces sont applicables à tout projet envisagé sur la ZAC de CARGET.

1. Recommandations environnementales

- **Préserver la ressource en eau**

Le projet d'implantation limitera le ruissellement des eaux de pluie au maximum en réduisant l'imperméabilisation des sols et en favorisant divers dispositifs, notamment :

- la récupération des eaux pluviales pour l'injection dans les sanitaires, ou pour l'arrosage et le nettoyage des locaux ;
- l'installation de systèmes de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales (noues, toitures végétalisées, puits filtrants, etc.).

- **Choisir des matériaux contribuant à la performance environnementale**

Des critères de développement durable seront pris en compte dans le choix des matériaux : durabilité, adaptabilité, facilité d'entretien, impact sanitaire des matériaux, opportunité de recyclage.

- **Privilégier les bâtiments à « énergie positive » ou a minima des surfaces de toitures dédiées à la production d'énergie verte** (revente ou autoconsommation).

2. Recommandations architecturales

Les choix architecturaux doivent accompagner les recommandations environnementales pour apporter une réponse globale et cohérente au projet.

Ces choix architecturaux et constructifs devront bien évidemment maximaliser les économies d'énergie : exposition cohérente en rapport avec le climat, apport de lumière naturelle, ventilation naturelle, protection solaire pour le confort d'été...

D'un point de vue architectural, il est souhaitable d'assurer un front bâti cohérent le long de la RN 124 par un alignement des façades parallèles à la route.

Les façades pourront ainsi recevoir les différentes enseignes.

Les dépôts de matériaux seront interdits dans les espaces visibles depuis la RN 124.