



PARC D'ACTIVITÉS « ACTIVESTRE »

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

**Communauté de Communes
du Volvestre**

Février 2002

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Activestre", réalisé par la Communauté de Communes du Volvestre, situé sur la commune de CARBONNE tel que le périmètre en est défini sur les plans du dossier de demande d'autorisation.

Il fixe, en sus des dispositions du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de la commune et des dispositions en vigueur au moment de l'autorisation de construire, les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement pré-cité.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, une ou plusieurs parcelles du lotissement. Il est opposable notamment aux lotisseurs tant que ceux-ci conservent une parcelle en vente ou s'ils se réservent la jouissance d'un ou plusieurs lots.

A cet effet, les prescriptions du présent texte doivent être rappelées in extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement et, notamment, dans les actes de cession ou de location.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE

Commune	:	CARBONNE
Lieu dit	:	Baqué
Références cadastrales :		Parties des parcelles 1163, 1164, 1165, 1166, 1171, 1172, 1173, 1175
Contenance totale	:	57 073 m2

Le lotissement est classé au POS de la commune de CARBONNE en zone I NAF.

TITRE II : L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE (P.O.S. - Article 1)

Le parc d'activités "Activestre" est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales.

Les installations et travaux divers seront soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Peuvent être autorisés sous réserve du respect des prescriptions du P.O.S., du présent règlement et du cahier des charges du parc d'activités :

- Les constructions à usage :
 - De services et de bureaux,
 - De commerce et d'artisanat,
 - Industriel,
 - D'entrepôts commerciaux sauf en façade de l'A 64,
 - Hôtelier, de restauration,
 - D'équipements collectifs,
 - D'habitation de fonction et de ses annexes.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités relevant du régime des installations classées sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements. Les constructions devront être intégrées au corps du bâtiment principal.

- Les constructions à usage d'habitation comprises dans une bande de 200 mètres de l'axe de l'autoroute, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978.

ARTICLE 4 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES (P.O.S. - Article 2)

Sont interdites les constructions et installations non autorisées décrites à l'article 3 du présent règlement et notamment :

- Les installations classées autres que celles visées à l'article 3 du présent règlement.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes,
- Les installations et travaux divers autres que les aires de stationnement.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRAIN

(P.O.S. - Article 5)

Le terrain est destiné à être divisé au moment de la vente des parcelles.

La superficie minimale des lots sera de 1 500 m².

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage.

L'emprise au sol est de 0,5



TITRE III : LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

ARTICLE 6 - DESSERTE, VOIRIE ET CIRCULATION

(P.O.S. - Article 3)

Desserte

Le lotissement est desservi par la voie parallèle à l'autoroute A64 reliant l'échangeur de CARBONNE à l'échangeur de PEYSSIES.

L'accès principal au parc d'activités se fait par les allées centrales dites "Ramblas du Volvestre".

Voirie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Dans certains cas, ces voies en impasse devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

Circulation

L'aménagement des "Ramblas" permet de distinguer et de séparer les deux sens de circulation, assurant une meilleure fluidité des déplacements.

ARTICLE 7 - ACCES DES LOTS

(P.O.S. - Article

3)

Tous les lots seront desservis par un ou plusieurs accès sur les voies internes au lotissement et/ou sur la voie de desserte parallèle à l'autoroute, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fond de parcelle. Tout accès direct sur l'autoroute A64 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un accès de 5 mètres de largeur sera réalisé par le lotisseur à la vente du lot. Si l'acquéreur souhaite élargir son accès, il financera la largeur supplémentaire.

TITRE IV : LA GESTION DES RESEAUX ET DES NUISANCES

ARTICLE 8 - GENERALITES

Les réseaux seront mis en conformité avec les dispositions du POS de la commune de CARBONNE. Ils répondent aux exigences de sécurité et de fiabilité à long terme.

ARTICLE 9 - GESTION DE L'EAU

(P.O.S. - Article 4)

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle sera alimentée en eau potable sous pression et de caractéristiques suffisantes par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable amenée en limite de lot par le lotisseur.

Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement est collectif et de type séparatif. Une station d'assainissement autonome collective de proximité est installée sur le lotissement. Elle est évolutive.

Toute construction nouvelle sera raccordée par des canalisations souterraines à ce réseau en respectant ses caractéristiques et les réglementations suivantes :

- Disposition du Code de la Santé Publique,
- Règlement Sanitaire Départemental,
- Règlement de la lutte contre la pollution des eaux.

Eaux industrielles

Avant d'être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif, les eaux résiduelles industrielles ou artisanales seront pré-traitées conformément à la réglementation en vigueur, afin de ne pas être à l'origine de pollutions. Le rejet dans les fossés est interdit.

Les caractéristiques des effluents ainsi que leur débit seront compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage et satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés par le lotisseur garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales des espaces collectifs dans les fossés prévus à cet effet.

Les eaux des parkings seront traitées avant d'être évacuées dans un puits filtrant ou un bassin paysagé.

Le stockage des eaux de pluie pour la réutilisation est autorisé.

Sur les lots, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive de l'acquéreur qui réalisera les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans les fossés est interdit.

ARTICLE 10 - GESTION DE L'ENERGIE

(P.O.S. - Article 4)

Gaz

Dans un souci de gestion et de diversification énergétique, le lotisseur a prévu d'alimenter le parc en gaz.

Les branchements sur le réseau gaz seront réalisés à la vente du lot sous surveillance du service "Gaz de France". Les comptages seront en limite de propriété : coffrets S.2300 accolés aux coffrets E.D.F.

Electricité

Les réseaux de distribution d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.

Le lotisseur réalisera des plantations autour du transformateur pour créer un écran visuel. Les acquéreurs des lots nécessitant un transformateur sur leur lot effectueront un aménagement similaire.

Les branchements sur le réseau électrique seront réalisés à la vente du lot sous surveillance du service "Electricité de France".

Energies renouvelables

Toute construction de bâtiments publics fera l'objet d'une étude de scénarios énergétiques, incluant au minimum deux versions avec obligatoirement une option gaz.

La conception de ces bâtiments privilégiera l'utilisation d'énergies renouvelables, à titre d'exemple.

ARTICLE 11 - GESTION DES EQUIPEMENTS

(P.O.S. - Article 4)

Réseau de communications

L'infrastructure du réseau de communications a été soumise à l'administration compétente qui en a fixé les modalités d'exécution.

Les branchements seront effectués jusqu'à la limite de propriété à la vente du lot.

ARTICLE 12 - GESTION DES DECHETS

Le stockage, le brûlage et l'enfouissement des déchets sont interdits, conformément à la réglementation en vigueur.

Les différents types de déchets produits devront être évacués et traités selon la réglementation en vigueur.

TITRE V : LE CADRE DE VIE

ARTICLE 13 - PERMIS DE CONSTRUIRE

L'édification de toute construction dans le lotissement sera soumise à l'observation de la réglementation relative aux permis de construire.

Afin de faciliter l'instruction du permis de construire, le dossier sera obligatoirement présenté préalablement au comité de pilotage du parc.

ARTICLE 14 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (P.O.S. - Article 5)

Il est exigé une superficie minimum de : 1 500,00 m².

ARTICLE 15 - EMPRISE AU SOL (P.O.S. - Article 9)

Le coefficient d'emprise au sol autorisé, exprimé en pourcentage de l'emprise des bâtiments par rapport à la surface du terrain, objet de la construction, est de :

- 70% pour les constructions dont les parkings sont intégrés au bâtiment et dont les toitures sont végétalisées,
- 60% pour les constructions dont les parkings sont intégrés au bâtiment ou dont les toitures sont végétalisées,
- 50% pour les autres cas.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (P.O.S. - Articles 6/7/8)

Les constructions à édifier sur les lots du lotissement respecteront les indications portées au plan de composition ainsi que les dispositions suivantes :

- Chaque construction respectera le terrain naturel. Les remblais et les déblais trop importants sont interdits.
- Chaque bâtiment comportera au moins deux façades pleines. Si le bâtiment comporte une ou plusieurs façades ouvertes, il devra respecter l'esthétique et l'exigence de qualité environnementale du parc.

Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies de desserte

- Sur la voie parallèle à l'autoroute A64 toute construction sera implantée à 60 mètres de l'axe de l'autoroute A. 64 et à 27 mètres de l'emprise de la voie de desserte.
- Les façades des constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie de desserte.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans que cette distance ne soit inférieure à 4 mètres.

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 17 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(P.O.S. - Article 10)

- Les constructions donnant sur la voie parallèle à l'autoroute, dont la distance est comprise entre 27 et 57 mètres de l'emprise de la voie de desserte, ne devront pas excéder une hauteur maximum de 6 mètres.

Toutefois, sur l'alignement imposé à l'article 16, les constructions auront une hauteur obligatoire de 6 mètres (acrotère compris).

- Les constructions, dont la distance est comprise entre 57 et 97 mètres de l'emprise de la voie de desserte parallèle à l'autoroute, auront une hauteur maximum de 8 mètres.

- Les constructions, dont la distance est supérieure à 147 mètres de l'emprise de la voie de desserte parallèle à l'autoroute, auront une hauteur maximum de 10 mètres.

Toutefois pour les ouvrages publics ou certains ouvrages fonctionnels de bâtiments d'activités, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

ARTICLE 18 - CLOTURES ET PORTAILS

(P.O.S. - Article 11)

Clôtures

Afin de conserver une unité dans le lotissement, les clôtures seront réalisées dans les conditions indiquées sur le croquis joint au présent règlement. L'édification de clôture est soumise à déclaration.

- Sur la voie publique

La haie est obligatoire, le grillage est facultatif.

Les clôtures auront une hauteur de 1,25 ou 2,50 mètres et seront constituées d'une haie végétale sur l'extérieur du lot doublée éventuellement d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert, positionné 80 cm en retrait de la limite de parcelle. La haie aura à terme la hauteur de la clôture.

- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées le cas échéant par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (ex : régime des installations classées...). Cependant, ces clôtures devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Portails

L'implantation de portails est facultative.

Les portails auront une largeur de 5 à 10 mètres, une hauteur identique à la clôture et seront implantés 80 cm en retrait de la limite du lot conformément aux croquis annexés au présent règlement.

ARTICLE 19 - STATIONNEMENT

(P.O.S. - Article 12)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements sera au moins égal à :

- Commerces : 1 place par 40 m² de surface de vente,
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 10 m² de salle de restaurant,
- Bureaux : 1 place par 25 m² de surface de plancher hors oeuvre,
- Activités : 1 place de stationnement par poste de travail,
- Habitations de fonction : 2 places par logement.

Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE 20 - TRAITEMENT PAYSAGER

(P.O.S. - Article 13)

Aménagement

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de services seront obligatoirement engazonnées et entretenues. Elles représenteront au moins 25% du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum pour 100 m² d'espaces engazonnés :

- 1 arbre à haute tige de 12 à 14 cm au minimum de circonférence à la plantation,
- 5 baliveaux de 1,5 à 2 mètres de hauteur à la plantation.

Les aires de stationnement publiques ou privées seront plantées à raison d'un arbre minimum pour 2 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de matériaux, les citernes, les locaux techniques seront ceinturés par une clôture végétale. Si cette haie est doublée par un grillage intérieur, elle aura, à terme, au moins la même hauteur que celui-ci.

Entretien et maintenance des espaces verts

Les espaces verts publics et privés seront entretenus régulièrement.

ARTICLE 21 - SIGNALÉTIQUE

(P.O.S. - Article 11)

Enseignes commerciales à l'entrée de la parcelle

L'enseigne commerciale d'entrée de la parcelle sera portée sur un support en aluminium laqué. Les informations portées sur cette enseigne seront les suivantes : numéro de lot, raison sociale de l'établissement, logo ou sigle s'il y a lieu.

Cette enseigne sera fournie par le lotisseur. Les inscriptions qui y figureront seront à la charge de l'acquéreur, et conformes à l'article 17 du cahier des charges du lotissement.

Enseignes commerciales sur les bâtiments

L'enseigne commerciale, à l'exclusion de toute autre mention de caractère publicitaire, pourra être portée sur les murs du bâtiment. Elle sera à la charge de l'acquéreur.

Ces enseignes ne devront pas être situées au-dessus du bâtiment. Elles seront obligatoirement alignées à 1 mètre sous la sablière ou sous l'acrotère du bâtiment

Aucun autre panneau portant indication de l'enseigne commerciale et aucun signal de quelque nature qu'il soit ne sera implanté sur le terrain, sur la clôture ou au-dessus du bâtiment.

Enseigne de commercialisation du parc

Un panneau d'identité du parc, à la charge du lotisseur, est installé à l'entrée du terre plein central des "Ramblas du Volvestre" comme indiqué sur le plan de déplacement. Il a une dimension de 5 x 5 mètres pour pouvoir être vu depuis l'autoroute. L'information présentée met en valeur l'identité du parc et véhicule l'image de la collectivité.

Tableau d'orientation

Le tableau d'orientation du parc, à la charge du lotisseur, est placé comme indiqué sur le plan de déplacement.

La partie centrale du tableau d'orientation présentera l'identité du parc ainsi qu'une cartographie. Cette cartographie indiquera les espaces collectifs, les équipements publics, les voies de circulation, les cheminements piétons et cyclistes.

Les entreprises seront signalisées de manière homogène (numéro de lot et raison sociale) sur des réglattes apposées de chaque côté de la partie centrale.

TITRE VI : LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

ARTICLE 22 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (P.O.S. - Article 11)

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition, elles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE 23 - MATERIAUX (P.O.S. - Article 11)

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

ARTICLE 24 - FACADES (P.O.S. - Article 11)

Les façades arrières et latérales, ainsi que celles des annexes seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales et en harmonie avec elles. Les façades devront être monochromes, de couleurs et de matériaux uniformes. Elles présenteront une largeur minimale sur voie de l'ordre de 50% de la largeur de la parcelle

Les façades face à l'autoroute ne devront pas être en pignon.

ARTICLE 25 - COULEURS (P.O.S. - Article 11)

Les couleurs trop vives ou trop sombres en grande surface sont à éviter. Les tons gris - bleu - vert issus des tonalités du ciel et du paysage sont recommandés.

ARTICLE 26 - TOITURES (P.O.S. - Article 11)

Les toitures auront une pente maximum de 35%.
Les toitures terrasses sont admises avec acrotère.
Dans le cas de toitures terrasses, les toitures végétalisées sont préconisées.

ANNEXES

- PLAN DE DEPLACEMENT.
- DETAILS ACCES AUX LOTS.
- CLOTURES
- PORTAILS.
- LIMITES CONSTRUCTIBLES - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.
- SIMULATIONS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	p1
ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE	p1

TITRE II : L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISE		p2
ARTICLE 4 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE	p2	
ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRAIN	p3	

TITRE III : LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

ARTICLE 6 - DESSERTE, VOIRIE ET CIRCULATION	p4
ARTICLE 7 - ACCES DES LOTS	p4

TITRE IV : LA GESTION DES RESEAUX ET DES NUISANCES

ARTICLE 8 - GENERALITES	p5
ARTICLE 9 - GESTION DE L'EAU	p5
ARTICLE 10 - GESTION DE L'ENERGIE	p6
ARTICLE 11 - GESTION DES EQUIPEMENTS	p6
ARTICLE 10 - GESTION DE L'ENERGIE	p6
ARTICLE 12 - GESTION DES DECHETS	p6

TITRE V : LE CADRE DE VIE

ARTICLE 13 - PERMIS DE CONSTRUIRE	p7
ARTICLE 14 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	p7
ARTICLE 15 - EMPRISE AU SOL	p7
ARTICLE 16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	p7
ARTICLE 17 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	p8
ARTICLE 18 - CLOTURES ET PORTAILS	p8
ARTICLE 19 - STATIONNEMENT	p9
ARTICLE 20 - TRAITEMENT PAYSAGER	p9
ARTICLE 21 - SIGNALIQUETIQUE	p10

TITRE VI : LE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

ARTICLE 22 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	p11
ARTICLE 23 - MATERIAUX	p11
ARTICLE 24 - FACADES	p11
ARTICLE 25 - COULEURS	p11
ARTICLE 26 - TOITURES	p11

ANNEXES	p12
---------	-----

