

# Syndicat Mixte d'Aménagement du Nogaropôle®

## Lotissement de Caupenne d'Armagnac

### Règlement de Lotissement

#### *Préambule*

Face au développement contrasté que connaît le département, les collectivités locales, regroupées en syndicat mixte, ont décidé de réaliser le Nogaropôle, pôle d'excellence technologique en milieu rural pour structurer l'activité économique de l'ouest gersois.

La zone d'activités (ZA) du Nogaropôle est l'une des composantes de ce pôle. Elle se divise en 2 zones : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Nogaro et le lotissement de Caupenne d'Armagnac.

Avec la pépinière d'entreprises et le centre d'essais, elle constitue le volet économique que les collectivités ont décidé d'adosser à 2 équipements reconnus, le circuit et l'aérodrome de Nogaro, pour diversifier et développer l'activité économique du territoire.

Elle est de ce fait thématique et dédiée à l'ensemble des secteurs des industries et services de l'automobile et de l'aéronautique.

Elle est voulue durable dans le sens où elle doit s'inscrire dans la durée pour atteindre l'objectif d'emplois directs et indirects visé et les ancrer sur le territoire.

Elle est voulue également durable en matière de préservation environnementale et qualité de vie.

Elle est à ce titre qualifiée de zone de niveau II et de zone d'intérêt régional.

Le présent règlement a pour objet d'organiser, sur le long terme, les conditions de sa gestion, ceci dans une perspective de qualité, évolutivité et constante amélioration.

## **TITRE 1 : PRESENTATION GENERALE DU LOTISSEMENT**

### **Art. 1 VOCATION DU LOTISSEMENT**

Le lotissement de Caupenne d'Armagnac est une zone de territoire, inscrite dans un pôle d'excellence rurale, le Nogaropôle. Elle sert une stratégie de développement économique durable.

Associée au circuit et à l'aérodrome de Nogaro, elle est thématifiée et dédiée à l'ensemble des secteurs des industries et services de l'automobile et de l'aéronautique.

Elle bénéficie d'un accès direct au circuit.

Elle accueille en tout premier lieu :

- les établissements de recherche et développement du milieu des sports et de l'industrie mécaniques,
- les entreprises de produits et services du secteur des sports mécaniques,
- les entreprises de soutien technique,
- les entreprises offrant des commodités aux entreprises de la zone.

Leur implantation sur la zone s'effectue selon la cartographie ci-jointe.

L'installation d'activités commerciales pures est limitée à 1/10 maximum de la surface cessible de la zone. Une dérogation permet d'autoriser l'installation d'activités commerciales dès lors qu'elles sont associées à une activité de production et qu'elles sont minoritaires sur l'activité globale.

### **Art. 2 TERRITOIRE DU LOTISSEMENT**

Délimitation : le lotissement de Caupenne d'Armagnac est actuellement d'une superficie cessible de 1ha 08a 05ca.

Le lotissement de Caupenne d'Armagnac est situé sur les parcelles AI n°179, 180, 181, 182, 183 et 184 de la commune.

Il compte 7 lots desservis par une voie intérieure privée dont les surfaces sont, après bornage :

- Lot 1 : 7 857 m<sup>2</sup> occupés par la Pépinière d'entreprises,
- Lot 2 : 3 095 m<sup>2</sup>,
- Lot 3 : 4 771 m<sup>2</sup> occupés par le centre d'essais «Laboscope»,
- Lot 4 : 3 090 m<sup>2</sup>,
- Lot 5 : 2 668 m<sup>2</sup>,

- Lot 6 : 1 952 m<sup>2</sup>,
  - Lot 7 : 1 122 m<sup>2</sup> occupés par le parking de la Pépinière d'entreprises.
- Voirie : Le lotissement est desservi par une voirie public située sur parcelles cadastrées AI 186.

### **Art.3 PRINCIPE DE GESTION DU LOTISEMENT**

La gestion et l'animation du lotissement de Caupenne d'Armagnac sont assurées par le gestionnaire « SYMA du Nogaropole » aidé d'un comité de sélection. De fait, les admissions sur la zone passent par la validation préalable d'un comité de sélection, il en est de même des cessions ou locations de terrain. Celui est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles du lotissement.

Il est révisable par décision du gestionnaire.

Les moyens de cette gestion et animation sont précisés par les règles d'urbanisme auxquelles est soumise la commune de Caupenne d'Armagnac, le règlement du lotissement annexé à l'autorisation de lotir.

## **TITRE 2 : LES REGLES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

### **Art. 4 L'OCCUPATION DU SOL**

**Principes généraux** : Les lots du lotissement de Caupenne d'Armagnac sont destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales et de services liées à l'industrie et aux services de l'automobile et de l'aéronautique ou leur offrant des commodités.

Les bâtiments édifiés sur les lots le sont conformément aux règles d'urbanisme et du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder un tiers de la surface du terrain. Les espaces verts doivent occuper au minimum un tiers de la superficie des terrains, le dernier tiers représentant les espaces de stationnement.

#### **Constructions autorisées :**

- bâtiments industriels,
- bâtiments de services et de bureaux,
- bâtiments de commerce et d'artisanat,
- entrepôts et leurs annexes,
- bâtiments d'équipements collectifs ou d'équipements publics,
- bâtiments hôteliers et de restauration
- bâtiments d'habitation de fonction et leurs annexes.

Les constructions à usage d'habitation sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la

direction des établissements. Elles doivent être intégrées au corps du bâtiment principal.

Les logements de fonction sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés. Ces logements ne peuvent excéder le tiers de la surface de plancher hors oeuvre brute réalisée et devront faire partie intégrante du bâtiment d'activités.

**Constructions interdites** : les constructions et installations non décrites ci-dessus.

### **Art. 5 - DIVISION DU SOL**

Les limites et surfaces des lots du lotissement de Caupenne d'Armagnac sont définies par le plan du lotissement. Elles sont rendues définitives par le bornage.

Le morcellement des lots est interdit.

### **Art. 6 DELAIS D'OCCUPATION DU SOL**

L'occupant du lot commence sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain. Il communique au gestionnaire son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

Il dépose sa demande de permis de construire, validée par le gestionnaire, dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location.

Il entreprend les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire et les réalise dans un délai de 18 mois.

Des délais d'exécution supplémentaires peuvent être accordés par le gestionnaire de la zone en cas de force majeure.

## **TITRE 3 : LA DESSERTE EN RESEAUX**

### **Art. 7 -LA VOIRIE**

#### **7.1 La desserte du lotissement**

Le lotissement est desservi par le chemin départemental n°147, dit de Nogaro / Caupenne d'Armagnac.

La voie d'accès dite « Brocas » est du domaine de la Communauté de Communes du Bas-Armagnac et Caupenne d'Armagnac, elle est réservée à ses résidents et usagers.

Tout accès direct des lots à la RD 147 est interdit.

#### **7.2 Une voirie nouvelle et dédiée**

Elle est constituée de la voie sans issue de desserte des lots de l'ensemble de du lotissement.

La voirie nouvelle est privée de manière à permettre la circulation des véhicules non immatriculés et leur accès direct au circuit.

### 7.3 Les voies privées à l'intérieur des lots du lotissement

Elles ont des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie: plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

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

### 7.4 La circulation

Sur la voirie publique la circulation est réglementée par le Code de la Route.

Sur la voirie privée, elle est prescrite par la signalisation apposée et le règlement intérieur édicté par le gestionnaire.

## **Art. 8 LA GESTION DE L'EAU**

### 8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau d'eau potable existant amené en limite du lot. Tous travaux au-delà du robinet avant compteur, compteur compris, sont à la charge de l'acquéreur.

### 8.2 Eaux usées

■ le réseau d'assainissement est collectif et de type séparatif. Chaque lot possède un regard de branchement. Il appartient à l'acquéreur de s'y raccorder à l'intérieur du lot en souterrain, suivant les normes de l'exploitant du réseau, et de faire son affaire du relèvement éventuel des eaux usées en sous-sol.

■ les eaux industrielles ne sont rejetées au réseau public d'assainissement qu'à la condition expresse qu'elles soient pré-épurées conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet dans les fossés est interdit.

### 8.3 Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire. Chaque lot possède un regard de branchement au réseau collectif sous chaussée. Il appartient à l'acquéreur de s'y raccorder, en souterrain, à l'intérieur du lot, suivant les normes de l'exploitant du réseau. L'acquéreur doit également faire son affaire du drainage nécessaire à son projet à l'intérieur du lot, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet dans les fossés, rivières et égouts est interdit.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement, en particulier celles issues des parkings et des installations industrielles ou artisanales..., doivent être traitées avant le rejet dans le réseau collectif compte tenu de la proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) qu'elles peuvent contenir.

L'acquéreur fournira à chaque début d'année civile, sans que le gestionnaire ait à le réclamer, des attestations sur les analyses sur les eaux rejetées et l'entretien du réseau eaux pluviales.

Le gestionnaire se réserve le droit d'effectuer à tout moment et sans en avertir l'acquéreur, toutes les mesures qu'il juge nécessaires afin de s'assurer du bon fonctionnement des installations réalisées par l'acquéreur et de la qualité des rejets.

Cette clause est valable sans limitation de durée et s'applique à tout nouvel acquéreur en cas de vente ultérieure des lots.

#### 8.4 Coefficient d'imperméabilisation et drainage

Le coefficient d'imperméabilisation du lotissement est de 0,66 au titre de l'arrêté préfectoral n° 2007-331-2 Loi sur l'eau.

L'acquéreur s'assure du drainage nécessaire à la réalisation et au fonctionnement de son projet à l'intérieur de son lot. Dans le cas où le coefficient d'imperméabilisation du lotissement viendrait à changer ou, où l'acquéreur procéderait à une extension de son bâtiment et modifierait les imperméabilisations, ce dernier fournira au gestionnaire un descriptif des moyens mis en œuvre pour limiter le débit de rejet.

#### **Art. 9 L'ELECTRICITE ET LE GAZ**

Chaque lot dispose d'un raccordement au réseau électrique basse tension et au réseau de gaz. Le coffret des comptages est situé en limite de propriété. L'acquéreur a à sa charge tous travaux de liaison en parcelle privative. Ceux-ci sont réalisés, sauf impossibilité technique, en souterrain.

#### **Art. 10 L'ECLAIRAGE PUBLIC**

L'éclairage public de la zone est effectué au moyen de candélabres implantés sur la voirie. Aucun éclairage public n'est installé à l'intérieur des lots.

La charge des moyens de l'éclairage public situés en voie privée commune revient à la commune de Nogaro.

#### **Art. 11 LES RESEAUX DE COMMUNICATION**

Chaque lot bénéficie, en sa limite, d'une boîte de branchement au réseau téléphonique. L'acquéreur a à sa charge la continuité de la conduite de la boîte de branchement jusqu'au bâtiment. Celle-ci est réalisée, sauf impossibilité technique, en souterrain.

## **TITRE 4 : L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE**

### **Art. 12 PRINCIPES GENERAUX**

Les règles de constructions, implantation et aménagement ci-après visent à garantir, d'une part, l'unité architecturale de l'ensemble des bâtiments du lotissement, et, d'autre part, une occupation et mise en paysage de l'espace de nature à assurer la qualité et la diversité environnementale.

### **Art. 13 LA CONSTRUCTION**

#### **Le permis de construire :**

Pour préserver l'unité architecturale du parc, l'édification de toute construction est soumise à l'observation de la réglementation relative aux permis de construire et du présent règlement.

Le dossier de permis de construire est ainsi soumis, préalablement à son dépôt, au gestionnaire de la zone, pour validation.

#### **L'implantation des constructions :**

##### **■ par rapport aux voies et emprises publiques et privées de desserte**

Les constructions doivent être implantées à une distance de au moins 10 m de l'axe des voies départementales.

Pour les voies communales et privée existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies ;
- à au moins 5 m de l'emprise.

##### **■ par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives; soit à une distance minimale de trois mètres.

##### **■ par rapport aux limites de fonds de propriété**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou à une distance de 3 m.

■ la distance entre chaque construction, les unes par rapport aux autres est non réglementée.

■ L'emprise au sol ne devra pas excéder un tiers de la surface du terrain.

#### **Son aspect :**

■ La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 10 m.

■ Ses caractéristiques architecturales :

Les bâtiments doivent proposer une lecture visible et significative du caractère technique, technologique, industriel, des activités accueillies. Pour ce faire, la volumétrie générale doit rester simple.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser et s'intégrer au site.

La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle.

Les façades : Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses et agglomérés. Les matériaux ne seront ni brillant ni réfléchissants à la lumière. Les matériaux type tôles, aggloméré, contre plaqué et plaques ciment comme revêtement de façades seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public est prise en compte pour une intégration paysagère.

Les enseignes : Elles doivent être intégrées au volume des façades ou fixées sur des petits murets maçonnés ou mats implantés à proximité de l'entrée du lot.

#### **Art. 14 LES EXTERIEURS**

**Les clôtures** sont réalisées en panneaux grillagés rigides, à maille rectangulaire verticale, de couleur vert foncé. Leur hauteur ne peut excéder 2 m.

Elles sont de préférence associées à une haie champêtre.

L'absence de clôture est autorisée.

Tant sur l'alignement avec la voie publique que sur les limites séparatives et aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, celles-ci doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

**Les zones de stockage extérieur** sont aménagées à l'arrière et sur les côtés du bâtiment; elles sont intégrées à la volumétrie générale et respectent l'aspect architectural de celui-ci.



**Le stationnement** des véhicules est assuré en dehors des voies publiques. Il correspond aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admis dans la zone.

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, sont réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Selon la nature et l'affectation des constructions, le nombre, arrondi à l'entier supérieur, de places de stationnement à réaliser pour l'opération projetée répond aux normes minimales définies ci-après :

- pour les logements de maintenance et de gardiennage, deux places de stationnement par logement,
- pour les activités de services et de bureaux, une place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les activités industrielles et artisanales, une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON d'atelier ou 200 m<sup>2</sup> de SHON de locaux de stockage.

Dans tous les cas, les dispositions applicables aux différentes fonctions de la construction sont cumulatives.

Afin d'éviter le stationnement nocturne des "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires sont prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des "poids lourds": gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégré à l'entreprise, etc.

#### **Art. 15 LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Dans la zone, les espaces verts en accord avec le milieu naturel sont à privilégier et développer.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de services sont obligatoirement, enherbées et/ou plantées. Elles représentent 1/3 du lot.

Les plantations existantes doivent ainsi être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale. De même, le traitement végétal des séparatifs privés doit être effectué par l'utilisation d'espèces indigènes et en privilégiant des haies avec plusieurs essences.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre minimum pour 2 placements.

Les feuillages persistants de type thuyas, cyprès de Leyland...sont interdits.

Les espaces verts et plantations sont entretenus régulièrement.

Le plan d'aménagement des abords est joint à la demande de permis de construire. Les projets de plantations figurent sur les plans de masse du dossier.

Les abords des ruisseaux sont non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

### **Art. 16 LA SIGNALÉTIQUE**

L'enseigne commerciale à l'entrée de la zone est à la charge du gestionnaire.

La signalétique interne à la ZA est à la charge du gestionnaire.

#### **Les enseignes commerciales sur le bâtiment**

- le descriptif : cf. dernier alinéa de l'art 13. LA CONSTRUCTION.
- les limites : elles ne peuvent figurer au dessus du bâtiment. Elles sont à charge de l'acquéreur.

Aucun autre panneau, portant indication de l'enseigne commerciale et aucun signal de quelque nature que ce soit, ne peut être implanté sur le terrain, la clôture ou au dessus du bâtiment sauf dérogation attribuée par le gestionnaire.

### **Art. 17 LA GESTION DES DECHETS**

Le stockage, le brûlage et l'enfouissement des déchets sont interdits.

Les différents types de déchets produits sont triés, évacués et traités selon la réglementation en vigueur.

## **TITRE 5 MODE ET CONDITIONS DE GESTION**

### **Art. 18 LE MODE DE GESTION DE LA ZAC**

Le lotissement du Nogaropôle est géré par un gestionnaire assisté d'un comité de sélection pour l'admission des entreprises pour son animation.

### **Art. 19 LES ORGANES DE GESTION ET D'ANIMATION**

#### **Le gestionnaire**

Le gestionnaire du lotissement est le SYMA du Nogaropôle®.

Son domaine de compétence est :

- l'implication des différents acteurs du territoire,
- la gestion courante : respect de la réglementation, accompagnement des entreprises, médiation...
- la promotion, la commercialisation,
- l'accueil et l'implantation des entreprises,
- la formalisation du périmètre.

### **Le comité de sélection**

Il composé de :

- Conseil général
- Président du SYMA
- Président de la CCBA
- Maire de Caupenne d'Armagnac
- Maire de Nogaro
- 4 représentants économiques (chefs d'entreprises)
- 3 représentants financiers (banques)
- CCI
- MPE
- SEMPA
- SEMGERS

Il est présidé par le Président du SYMA qui a voix prépondérante en cas d'égalité des votes.

Il décide de l'admission dans la zone sur examen du dossier de candidature.

Il statue sur la base des critères d'une fiche d'évaluation.

Il se réunit au moins une fois par an, et tant que de besoin sur convocation de son secrétaire. Ce secrétariat est assuré par le représentant du gestionnaire de zone.

### **Art. 20 LES MOYENS DE GESTION ET D'ANIMATION**

**La ressource en personnels** : les moyens humains dont dispose le lotissement pour sa gestion et son animation sont, outre les membres du comité de sélection, sont les personnels affectés à l'exécution de la mission par le gestionnaire.

**Les moyens logistiques et techniques**: les moyens en bureaux, matériel et fournitures d'administration, nécessaires à l'animation et la gestion du lotissement sont ceux fournis par le gestionnaire.

**La répartition de la charge d'entretien et du maintien de niveau de la qualité** : les réseaux et espaces publics communs sont entretenus par les collectivités compétentes.

Les parties privatives des parcelles sont entretenues par leurs occupants. Ceux-ci peuvent se regrouper pour mutualiser un contrat d'entretien d'espaces verts, de bâtiments...