



COMMUNE D'AVIZE

Aménagement du Parc d'Activité « LE PARADIS 2 »

– Règlement du lotissement

Objet : Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, il complète les droits et les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de AVIZE, à savoir le plan d'occupation des sols, les divisions parcellaires et les constructions édifiées sur le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quel titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tous les actes translatifs ou locatifs de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de ventes ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Pour les contraintes d'urbanisme non précisées aux présentes, il y a lieu de se reporter au plan local d'urbanisme.

Taille et forme des parcelles :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- Les espaces communs :

Voirie, trottoirs et stationnement :	4 222 m ²
Bassin :	1 859 m ²
Espaces verts :	1 412 m ²
Soit ensemble :	7 493 m ²

- Terrains privatifs : 64 416 m²

SUPERFICIE TOTALE DU LOTISSEMENT : 71 909 m²

Le parcellaire privatif est entièrement libre.

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privatifs est libre sous réserve de respecter les paramètres suivants :

- Le nombre maximal de lots distincts pouvant être créés est fixé à 15 lots.
- Chaque lot devra avoir une superficie de 2000 m² au minimum.
- La surface hors œuvre nette maximale sera fixée par une attestation du lotisseur jointe à l'acte de vente du terrain.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R-442-2 et suivant Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'entretien et l'aménagement des constructions existantes,
- L'extension par adjonction ou implantation d'un nouveau bâtiment, des constructions existantes,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, viticole, agricole, de service ou d'équipements collectifs, sous réserve des conditions fixées au présent règlement,
- Les habitations de gardiennage sous réserve des conditions fixées au présent règlement.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises, quelle soit le régime auquel elles sont soumises, à conditions :

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Les constructions et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe précédent sont interdites, et notamment :

- Les affouillements, exhaussements de sol et exploitations de carrières,
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs isolées,
- L'aménagement de terrain de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation, qui ne sont pas destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable à la surveillance des constructions.

ARTICLE 3 - Accès et voirie :

L'accès principal à la zone se fera par la voie existante Nord qui longe les bassins d'infiltration, depuis la RD9.

L'accès par le chemin rural de Cramant existant sera toléré uniquement pour les véhicules venant de Avize.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales : défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité..., et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimum de 4.00 m.

Les largeurs des emprises publiques, des voies structurantes ouvertes à la circulation sont indiquées sur le document graphique.

Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) devront avoir une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

L'aménageur a l'obligation de fournir tous les branchements nécessaires pour que les constructeurs se raccordent aux réseaux existants.

⇒ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

L'aménageur fournit un réseau de défense incendie garantissant un débit de 60m³/h sous une pression de 1 bar à tout point du lotissement. Les besoins supplémentaires en défense incendie devront être assuré par l'acquéreur en fonction de son activité et des exigences des Services Départementales d'Incendie et de Secours.

Les constructions qui ne peuvent pas être desservies en eau (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont admises à moins que le constructeur ne réalise à sa

charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

⇒ Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques

⇒ Assainissement eaux pluviales

Les parcelles privées doivent obligatoirement être pourvues de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales. Avant restitution en milieu naturel les eaux de surfaces des voies et parkings privés seront traitées par dessablage et déshuilage.

⇒ Autres réseaux

Les câbles et branchements aux réseaux publics d'électricité basse tension, d'éclairage public, de téléphone et gaz, etc doivent être obligatoirement enterrés, à moins de contre indications techniques impératives.

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains :

Pour être constructible, chaque lot doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m². Toute nouvelle division aboutissant à des lots dont la superficie est inférieure à 2000 m² rend ceux-ci inconstructibles, sauf en cas de rattachement à un lot voisin faisant dépasser ce seuil minimum.

ARTICLE 6 – Servitudes

Les servitudes d'utilité publique figurant au plan masse sont au nombre de deux :

- La servitude Nord Sud, cadastré NDg pour le passage des réseaux LGD France Télécom et Gazoduc
- La servitude de 4.00m d'emprise pour la conduite d'assainissement d'eau pluviale Ø600 reliant les bassins de la station d'épuration à la route départementale n°13

Après désaffectation la zone NDg restera inconstructible sauf en cas de modification du PLU et sera cédée aux riverains en tant que « zone non aedificandi ».

Les parcelles 718, 1309, 1310, 1311, 1111, 405 et 406 contiennent la servitude de la conduite d'eau pluviale

Au niveau de cette servitude, aucune construction, aucune plantation d'arbre ne sera tolérée à moins de 2.00m de l'axe de la conduite.

L'entretien de ce réseau sera assuré par la pose de regards de visite implantés environ tous les 50ml. L'obligation de passage et l'inconstructibilité à moins de 2.00m de

l'axe seront actées dans la convention et le cahier des charges de cession de terrains.

L'acquéreur des lots contenant la servitude devra l'accès permanent au réseau.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 10,00 m par rapport l'axe des voies.

Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelles :

Le cas échéant, les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5,00m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 9 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations différentes de celles prévues à l'alinéa précédent pourront être autorisées dans le cadre d'un parti architectural spécifique et sous réserve de leur compatibilité avec l'harmonie et la qualité paysagère de la zone.

ARTICLE 10 – Emprise au sol :

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est fixé par parcelle à 0,50.

ARTICLE 11 – Hauteur des constructions :

Remarque : Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux et jusqu'à l'égout de la toiture.

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10.00 m à l'égout. Toutefois, des superstructures techniques ponctuelles (cheminée, climatisation, antennes, local technique...) peuvent, en cas de nécessité dépasser cette limite.

ARTICLE 12 – Aspect extérieur :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, par 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Volumétrie

Aucun dépôt de matériaux ou stockage extérieur visible ne sera autorisé en façade des voiries internes de la zone.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

⇒ Les revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les peintures et les revêtements des bâtiments, des murs, des toitures et des clôtures doivent être compatibles avec les teintes du bâti environnant et s'intégrer dans l'ensemble existant.

⇒ Les façades

Les façades secondaires des constructions devront être traitées dans le même esprit et avec les mêmes matériaux que la façade principale.

Des prescriptions architecturales pourront être imposées pour harmoniser la construction avec les constructions des parcelles mitoyennes.

⇒ Les enseignes

Le projet d'enseignes doit être joint à la demande de permis de construire avec l'indication des dimensions et caractéristiques.

⇒ Les toitures

Les toitures-terrasses sont interdites.

⇒ Les clôtures

Elles pourront comporter un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum et une hauteur totale de 2m maximum. Les matériaux de clôtures devront présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps.

Les clôtures grillagées seront de type grillage soudé rigide à maille rectangulaire de hauteur maximale de 2.00m.

ARTICLE 13 – Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules du personnel, visiteurs, clients, livraisons, service, etc. correspondant aux fonctions des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

- bureaux, commerce, artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON
- installations industrielles et viti-vinicoles : 1 place pour 200m² de SHOB

Toutefois dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créées devra être en rapport avec la fréquentation attendue.

Il est nécessaire de trouver sur la parcelle même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE 14 – Espaces libres et plantations :

10% au moins de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts champêtres (bandes de recul définies à l'article 8). Le cas échéant, les marges de recul telles que prescrites à l'article 8 doivent comporter des arbres de haut jet, des buissons et des haies formant écrans.

Les aires de stockage et de dépôts seront masquées par des plantations de haies champêtres.

Les parkings doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, marronniers, arbres fruitiers...)

Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

Septembre 2009