

COMMUNE DE SUZANNECOURT ET
THONNANCE LES JOINVILLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARNE ET ROGNON

Zone d'activités économiques

« LA JOINCHERE »

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

*Dossier : TP 4717
Etabli en AVRIL 2011
Modifié le 05 DEC 2011*

Maître d'Ouvrage
Communauté de Communes
MARNE et ROGNON



Maître d'œuvre
EURO INFRA Ingénierie

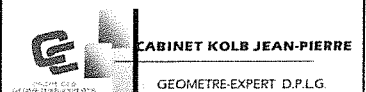


Architecte DPLG
Cabinet MARTIN

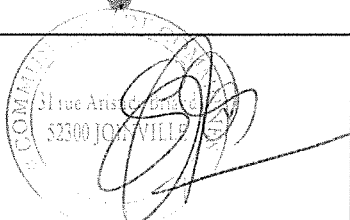


Cabinet MARTIN
27 rue Diderot
52300 JOINVILLE
T:03.25.94.07.35
F:03.25.55.84.92

Géomètre expert DPLG
Cabinet KOLB



GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
Centre Agora
13, avenue des Etats-Unis
52000-CHAUMONT



SOMMAIRE

TITRE I PREAMBULE

Article 1 Exposé

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES

Article 2 Champ d'application
Article 3 Réalisation du lotissement

TITRE III TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 4 Occupation et utilisation du sol admises
Article 5 Occupation et utilisation du sol interdites

TITRE IV CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 6 Accès et voirie
Article 7 Dessertes par les réseaux
Article 8 Caractéristique des terrains
Article 9 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 10 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 11 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot
Article 12 Emprise au sol
Article 13 Hauteur des constructions
Article 14 Aspect extérieur
 - 14.1 Toitures
 - 14.2 Façades
 - 14.3 Clôtures
Article 15 Aires de stockage
Article 16 Aires de stationnement
Article 17 Aménagement, végétation, plantations
Article 18 Enseignes et signalétique
Article 19 Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE I PREAMBULE

ARTICLE 1 – EXPOSE

Le lotisseur est actuellement propriétaire(ou en cours d'acquisition), de l'intégralité des parcelles précisées sur le plan de propriété PA 3 du dossier. Les travaux du permis d'aménager seront réalisés en deux phases. Le découpage des lots se fera à la demande et suivant le besoin de chaque acquéreur.

Les documents d'urbanisme pris en considération sont :

- Le POS de THONNANCE LES JOINVILLE.
- La carte communale de la commune de SUZANNECOURT.
- Le dossier d'entrée de ville ainsi que l'arrêté préfectoral n°3083 du 10/12/2010.

Le présent règlement, a pour objet de compléter les documents d'urbanismes en vigueur et les conditions particulières applicables à l'ensemble des lots vendus.

Ce règlement s'impose à tous les futurs propriétaires.. Chacun des assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce règlement à l'encontre des autres assujettis.

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la partie des territoires des communes de THONNANCE LES JOINVILLE et de SUZANNECOURT, comprise entre la RN n°67, le RD n° 427 et le RD n° 60, qui prend la dénomination d'une zone d'activités économique « LA JOINCHERE ».

Une autre zone, à l'opposé du giratoire, lieu dit « les gravières », fera également partie du permis d'aménager, mais uniquement réservée à des équipements techniques.

Ce « lotissement » est délimité par le document graphique joint PA 1, plan de situation avec état parcellaire.

ARTICLE 3 - REALISATION DU LOTISSEMENT (Demande de permis d'aménager)

Le permis d'aménager fixe les modalités foncières et règles d'urbanisme de la zone.

Les travaux de mise en viabilité du « lotissement » seront réalisés en deux phases.

TITRE III TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services et d'entrepôts industriels.
- La création des logements destinés aux personnes dont la présence permanent est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone. Le logement doit être intégré au volume des bâtiments d'activités et avoir une SHON maximum de 80m².
- Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements public et d'intérêt collectif. Les dépôts ouverts sauf s'ils sont liés à l'activité.
- Les constructions de SHOB inférieure ou égale à 30 m² (annexes, bâtiments d'accueil...) à raison d'une seule construction par unité foncière.
- En ce qui concerne les ICPE (Installations classées), elles se doivent d'être non nuisantes vis-à-vis des riverains et respectueuse des règles environnementales

ARTICLE 5 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- L'ouverture des carrières ou de ballastières,
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation préalable en application des articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les constructions à usage agricole.

TITRE IV CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 6 - ACCES ET VOIRIE

L'emprise, la nature et les caractéristiques des voies sont définies dans le dossier du permis d'aménager, pièces PA 4 et PA 8.

Un seul accès par lot donnant sur la voie publique sera privilégié.

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux suivants seront réalisés, conformément au programme des travaux PA 8 (notice et plan).

ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

La défense incendie sera assurée au moyen de réserves enterrées

ASSAINISSEMENT :

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Eaux résiduaires industrielles :

Leur rejet dans le réseau public est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des bâtiments attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Au-delà du seuil du débit de fuite égal à 100 litres/sec/ha, chaque lot devra stocker le surplus.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET FIBRE OPTIQUE :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront exigés en fonction des possibilités techniques de réalisation pour les nouvelles constructions.

A la charge de l'acquéreur, seront à réaliser :

Tous les branchements privés à ces réseaux et qui devront être réalisés à partir des boîtes de raccordement affectées à chaque lot réalisés par la communauté de communes en fonction des demandes des futurs acquéreurs

Toute demandes d'installation en distribution d'eau , d'énergie , ou de génie civil au-delà de travaux prévus au présent règlement (PA 8) , seront à la charge du demandeur.

ARTICLE 8 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La taille et la forme des lots seront découpées à la demande dans chaque ilot conformément aux prescriptions du plan de composition PA 4.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations devront respecter les contraintes du plan de composition PA 4

La plus grande longueur des bâtiments devra être le plus que possible perpendiculaire à la RN 67 et aux voies de catégorie A.

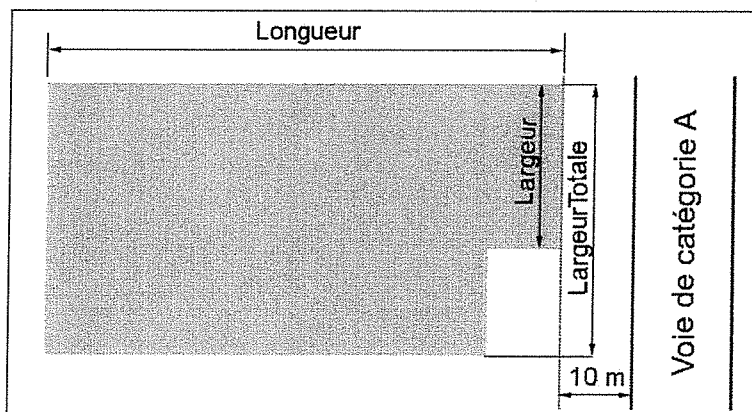
Le long des voies de catégorie A, la façade de la construction (hors constructions de SHOB inférieure ou égale à 30 m²) devra être implantée à 10 mètres de l'alignement de cette voie, sur au moins la moitié de la façade (voir schéma ci-dessous)

Schéma de l'implantation des bâtiments le long des voies de catégorie A:

Longueur : longueur totale du bâtiment

Largeur : largeur de la façade située à l'alignement

Largeur Totale : largeur totale de la façade du bâtiment



Longueur > Largeur Totale
Largeur > Largeur Totale / 2

Le long des autres voies, l'implantation des bâtiments, y compris des extensions, devra respecter un recul de 8 mètres minimum depuis l'alignement de la voie.
Les constructions (d'une SHOB inférieure ou égale à 30m²) seront implantées à l'alignement.

Les constructions publiques d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, y compris les extensions, seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 5 mètres minimum.

La construction en limite séparative peut être autorisée moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies.

Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à cet ouvrage l'exigent.

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, doivent respecter en tout point, une distance minimale de 5 mètres et peut être augmentée si les conditions de sécurité l'exigent.

ARTICLE 12 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions en façade de la RN67 et de part et d'autres des voies de catégorie A (voir plan de composition PA 4) est limitée à 9 mètres.
Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres

ARTICLE 14 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsque le projet présente une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE®, de type construction passive, ou encore pour les projets architecturaux contemporains s'insérant correctement dans leur environnement immédiat, des dérogations aux dispositions suivantes pourront être accordées.

14.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TOITURES

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux respectant un ton rouge brun mat ou anthracite.
- Les toitures seront à deux pans.
- Les orientations de faitages seront conformes au plan de composition PA4.
- Les panneaux solaires sont autorisés ; le cadre d'ossature du panneau sera de la même couleur que l'ensemble de la toiture.
- Les « toitures-terrasses » ne seront autorisées uniquement pour des toitures végétalisées.
- Les équipements spécifiques et installations techniques imposés ou non, devront apparaître discrètement dans le paysage et présenter un aspect en harmonie avec les autres bâtiments ou être dissimulés par un acrotère.

14.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FACADES

Les façades des bâtiments d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume et des ruptures de coloris.

Les couleurs des façades seront choisies dans la gamme des couleurs gris foncé ou marron foncé (exemple : gris anthracite RAL 7016 ou brun chocolat RAL 8017) au lieu des couleurs claires

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Sont interdits :

Les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...,
Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...,
Les couvertures et bardages en tôle non peinte, les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

Les façades en verre réfléchissant sont interdites.
Les couleurs réfléchissantes sont interdites.

14.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou de panneau grillagé de couleur foncée,
- soit d'une haie champêtre d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un grillage ou de panneaux grillagés de couleur foncée.

L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, et est préconisée dans tous les autres cas (selon la palette végétale).

La hauteur de la clôture et de la haie est limitée à 1,80 m maximum.

ARTICLE 15 - AIRES DE STOCKAGE

Les aires de dépôts ou de stockage extérieures seront :

- ♦ soit intégrées visuellement aux bâtiments par le prolongement du bardage,
- ♦ soit dissimulées par des écrans végétaux (selon palette végétale jointe en annexe).

L'aspect paysager des aires de dépôts ou de stockage extérieures, visibles depuis la RN° 67, devront être particulièrement soignées, afin de minimiser l'impact visuel direct de ces dernières.

ARTICLE 16 - AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être intégrées au sein de chaque lot.

Le stationnement des véhicules légers est préconisé sur les cotés des bâtiments.

Les aires de stationnement seront matérialisées et plantées d'arbres (à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement) et arbustes d'essences locales proposés dans la palette végétale.

L'aspect paysager des aires de stationnement, visibles depuis la RN° 67, devront être particulièrement soignées, afin de minimiser l'impact visuel direct de ces dernières.

ARTICLE 17 - AMENAGEMENT VEGETATION, PLANTATIONS

Le plan de composition, dans le respect d'un cadre paysagé imposé, préconise sur certains lots, le respect obligatoire d'alignement végétal. Ceux ci sont portés au plan de composition PA 4, PA 9 et annexe (descriptif d'espaces aménagés).

Toute partie non construite, ni dédiée au stationnement, à la voirie interne ou au stockage devra être traitée en espaces verts (engazonnement...).

Un minimum de 10 % de la superficie totale de chaque parcelle devra être réservé à des espaces verts plantés d'un arbre de haute tige par 200 m².

Toute plantation devra être composée d'essences locales, proposées dans la palette végétale.

Concernant les vues depuis SUZANNECOURT, des arbres de mi-tiges ou recépés seront plantés au droit des pignons.

Référence P1

Les alignements d'arbres : ils comprennent un arbre de haute tige tous les 5 à 10 m linéaires.

Les rideaux d'arbres séquencés : ils sont constitués au minimum de 2 essences différentes, présentant un linéaire continu de 8 mètres minimum.

Référence P1 et A1

La pâture ponctuée de bosquets : elle est composée d'herbacées différentes. Des arbres de haute tige (saules, frênes...) et des arbustes (charmes...) ponctuent l'espace (se référer à la palette végétale).

Référence P3

Les bandes enherbées : elles ont une largeur minimum de 3 mètres et peuvent être fleuries.

Référence A2

Les haies limitrophes aux parcelles : elles appartiennent à l'emprise privée et longent tous les lots et ont une largeur de 2 mètres. Elles sont constituées au minimum de 3 essences différentes.

ARTICLE 18 – ENSEIGNES ET SIGNALIQUES

Les enseignes ne dépasseront pas, ni la hauteur d'égout, ni l'acrotère des bâtiments.

Une attention toute particulière sera portée aux enseignes, à leur dimension, leur implantation, leur forme et leur couleur.

ARTICLE 19 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Dans le présent lotissement, le COS est fixé à 0,60.

La surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) constructible sur chaque ilot et sur l'ensemble du lotissement seront indiquées sur le document graphique plan de composition PA 4 du lotissement.