

**COMMUNAUTE DE COMMUNES ISLE-
DOUBLE-ET-LANDAIS**

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAUTAIRE
A VOCATION ECONOMIQUE**

LE PIZOU

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains dans le lotissement créé.

Il ne s'applique qu'aux espaces privés ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé « LOTISSEMENT COMMUNAUTAIRE A VOCATION ECONOMIQUE LE PIZOU », entrepris par la ISLE-DOUBLE-ET-LANDAIS sur la commune de LE PIZOU (Dordogne), tel que le périmètre en est défini sur le plan topographique et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être communiqué préalablement, par remise à l'acquéreur ou locataire.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale ou annexé à celui-ci. La signature de ces actes comporte adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, entrepris par la CCIDL, d'utiliser les voies, réseaux et espaces communs de celui-ci, aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules et des personnes.

Article 2 – Désignation foncière de la propriété »

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LOTISSEMENT COMMUNAUTAIRE A VOCATION ECONOMIQUE LE PIZOU », figurant au cadastre de la commune de LE PIZOU (Dordogne), sous les références suivantes :

section	numéro	lieudit	contenance
ZM	92		5520 m ²
ZM	93		3370 m ²
ZM	94		3040 m ²
		TOTAL	

CHAPITRE II – MORCELLEMENT

Le lotissement doit donner naissance à 4 lots destinés à recevoir des activités à vocation économique.

Une copie certifiée conforme du dossier de demande d'arrêté de lotir sera déposée au rang des minutes d'une étude notariale.

Les contenances exprimées au plan de composition sont approximatives et sont susceptibles de modification pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux. Les modifications de contenance en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces du dossier d'autorisation.

Superficie du lotissement :	11 930 m ²
Voirie et espaces verts :	2 600 m ²
Superficie des lots :	9 330 m ²

Numéro du lot	Surface
Lot n° 1	1 733 m ²
Lot n° 2	2 310 m ²
Lot n° 3	2 773 m ²
Lot n° 4	2 514 m ²

CHAPITRE III - REGLEMENT DE LA ZONE – ZONE URBAINE AFFECTEE A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à vocation d'hôtellerie
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées

Les occupations et utilisations du sol admises :

- les constructions à vocation d'entrepôt, commerce, bureaux, artisanat, industrie et services, sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement ;
- les constructions à vocation d'habitat (une seule par lot) sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation et d'être intégrées aux emprises des constructions autorisées dans la zone.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment sur les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la loi numéro 2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Changes, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au règlement (Décret numéro 2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement collective

Les constructions devront être reliées au réseau d'assainissement collectif avec un coût de 727.30€ ttc versé chez le notaire pour le syndicat d'assainissement Le Pizou Moulin-Neuf.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées au maximum sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense contre l'incendie est assurée par un dispositif adapté situé à 120 mètres de l'entrée de la zone artisanale.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution est réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux vois et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 16 mètres de l'axe de la Route Départementale
- 3 mètres de l'emprise publique.

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Article 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 8 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 70 %.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Article 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Conditions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Aspect des constructions

Dans la mesure du possible, les matériaux suivants doivent être utilisés : inox, alu, zinc, cuivre, bois protégé dans leur couleur brute.

Les matériaux doivent respecter les RAL, dont les couleurs figurent en annexe. Le blanc pur étant interdit.

Divers

Les postes de transformations seront de couleur kaki (RAL 6013).

Clôture – Entrée de lot

Le long des espaces communs ou publics :

Il est laissé libre choix au propriétaire de clore ou non son lot.

S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximale de 2 mètres et sera réalisée :

- soit en treillis soudé maille rectangulaire de couleur vert sombre avec des poteaux métalliques adaptés
- soit en treillis soudé à mailles rectangulaire avec des poteaux métalliques adaptés ou des poteaux bois équarris non traités d'essences locales
- soit par une clôture en bois non traité d'essences locales avec poteaux bois équarris non traités d'essences locales

Elles doivent être accompagnées d'une haie vive dont les essences seront choisies dans la palette proposée à l'article 12 ci-après.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. Ils seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur identique au grillage et de même longueur de chaque côté de l'entrée. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Sur ce mur, peuvent être posées les plaques professionnelles et les boîtes destinées à recevoir la correspondance.

Entre les lots

S'il est fait le choix d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximale de deux mètres et sera réalisée :

- métalliques adaptés
- soit en treillis soudé à mailles rectangulaires avec des poteaux métalliques adaptés ou des poteaux bois équarris non traités d'essences locales
- soit par une clôture en bois non traité d'essences locales avec poteaux bois équarris non traités d'essences locales

Cette clôture devra être doublée d'une haie vive dont les essences seront choisies dans la palette proposée à l'article 12 ci-après.

Les clôtures sur limite séparative entre deux lots seront établies en mitoyenneté et suivant les règles de l'art, à frais communs avec les acquéreurs voisins.

Article 11 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aire de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Il devra être réalisé :

- 1 place de stationnement pour 40 m2 de bureaux, commerce, artisanat
- 2 places par logement.

Le stationnement vélo doit également être pris en compte au titre de :

- 2 places par logement
- 1 place pour 40 m2 de bureaux, commerce, artisanat.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres doivent respecter les prescriptions émises au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les types d'essences à planter sont les suivantes : érable champêtre (Acer Campestris), bouleau verruqueux (Betula pendula), charme commun (Carpinus betulus) pour les arbres. Ajonc d'Europe (Ulex europeaus), églantier (Rosa canina), fusin d'Europe (Euonymus europeaus), houx (Ilex aquifolium), sureau noir (Sambucus nigra) pour les arbustes. Les prairies de type naturel sont favorisées au profit des pelouses.

Article 13 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

La performance énergétique des bâtiments devra être recherchée et tendre vers des Bâtiments Basse Consommation.

Article 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux et communications électroniques

Si le réseau de télécommunication numérique existe (type fibre optique), les nouvelles constructions devront être raccordées. Dans le cas contraire, elles devront prévoir leur raccordement futur.

Article 15 – Enseignes

Les façades situées sur la voie publique pourront recevoir des enseignes non lumineuses.

Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment.

Toute enseigne sur poteaux ou sur toit du bâtiment sont interdites.

Un totem implanté à l'entrée de la zone, permettra à chaque entreprise d'être identifiée.

Article 15 – Dispositions en cas d'incendie

Tout acquéreur d'un lot de la ZAE Communautaire disposant d'une réserve incendie s'engage à la mettre à disposition du centre d'incendie et de secours en cas de besoin pour tout bâtiment édifié sur ladite zone.

En cas d'utilisation de la réserve, le remplissage sera à la charge de l'entreprise ayant bénéficiée de celle-ci.

Le périmètre de la réserve incendie devra être clôturé avec un portail fermé à l'aide d'une chaîne et d'un cadenas pour faciliter l'accès.