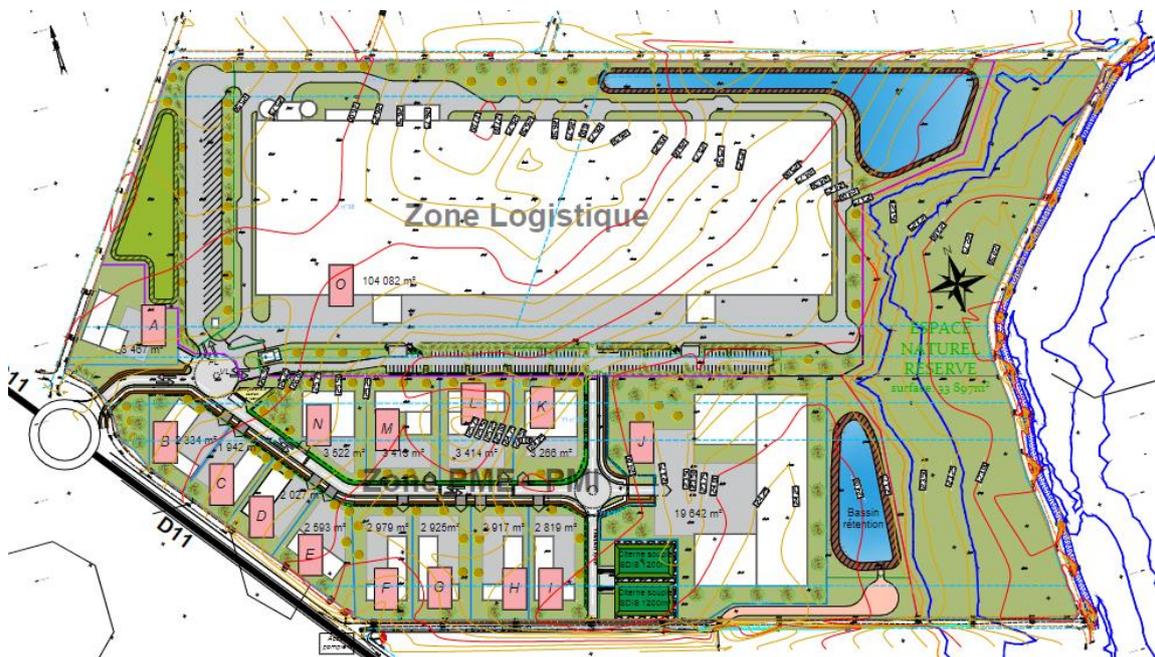


JUILLET 2023



# REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ZONE D'ACTIVITE « LE POINT DU JOUR 2 »  
À NEUVILLE-AUX-BOIS (45170)

BATILOGISTIC SAS  
Rue de l'Europe 57370 PHALSBOURG

## Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1. Objet du règlement	3
ARTICLE 2. Champ d’application	3
ARTICLE 3. Origine de propriété	3
ARTICLE 4. Opposabilité du règlement	5
ARTICLE 5. Force obligatoire du règlement	5
ARTICLE 6. Adaptations mineures	5
ARTICLE 7. Procédure de modification	5
ARTICLE 8. Adhésion aux présentes	6
TITRE II – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION	6
ARTICLE 9. Destination des constructions	6
ARTICLE 10. Règles de construction	6
10.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
10.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
10.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres	7
10.4. Emprise au sol	7
10.5. Hauteur des constructions	7
10.6 Aspect extérieur de la construction	7
ARTICLE 11. Stationnement	9
ARTICLE 12. Espaces libres et plantations	9
ARTICLE 13. Équipements en toiture	10
ARTICLE 14. Performances énergétiques et environnementales	10
ARTICLE 15. Accès et voiries	10
ARTICLE 16. Écoulement des eaux	10
16.1 : Eaux pluviales	11
16.2 : Eaux usées	11
ARTICLE 17. Défense incendie	12
ARTICLE 18. Affichage et publicité	12
ARTICLE 19. Déchets	12
19.1 : Enlèvement des déchets ménagers	12
19.2 : Captage des déchets d’activités économique (DAE)	13
ARTICLE 20. Exécution des travaux par les entrepreneurs des Co-lotis	13

ARTICLE 21.	Obligations relatives aux travaux de construction	14
TITRE III- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS		14
ARTICLE 22.	Equipements et espaces communs	14
ARTICLE 23.	Obligations du lotisseur	15
23.1 :	Travaux d'équipement internes	15
23.2 :	Exécution des ajustements mineurs	15
ARTICLE 24.	Voies et espaces libres	15
ARTICLE 25.	Propriété des équipements et espaces communs et risques les concernant	15
ARTICLE 26.	Réserves sur les équipements et/ou voies communes	16
TITRE IV– DISPOSITIONS DIVERSES		16
ARTICLE 27.	Tenue générale	16
ARTICLE 28.	Etat des sols	16
ARTICLE 29.	Servitudes de services publics ou assimilés	17
ARTICLE 30.	Obligation de conservation et d'entretien	17
ARTICLE 31.	Obligation de contracter assurance	18
ARTICLE 32.	Contribution des Co-lotis aux charges des équipements et espaces communs	18
Annexe 1 :	Plan de la ZA / Répartition des îlots	19
Annexe 2 :	Etude paysagère	20
Annexe 3 :	Exemple de teintes recommandées pour les façades	21

## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1. OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « zone industrielle – Point du Jour 2 » de la commune de Neuville-aux-Bois, le présent règlement fixe les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le lotissement "Zone d'activité le Point du Jour 2" (ci-après le « **Règlement** ») créé par la société « BATILOGISTIC SAS » (ci-après le « **Lotisseur** ») imposés aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés.

### ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION

Le Règlement est applicable en sus du droit des tiers et règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Neuville-aux-Bois à savoir celles énoncées dans le Code de l'Urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « zone industrielle – Point du Jour 2 » de la Commune ou tout document public d'urbanisme qui viendrait à s'y substituer.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement réalisé sur les parcelles cadastrées sections :

SECTION	N°	SURFACE (en m <sup>2</sup> )
YI	35	3 520
YI	36	52 480
YI	37	6 840
YI	38	44 119
YI	39	12 221
YI	42	53 000
YI	43	10 820
YI	132	18 529
YI	135	14 632

En cas de contradiction entre les clauses du Règlement et les clauses des règles d'aménagement régissant la zone, seules ces dernières règles s'appliquent.

Le Règlement doit être reproduit « in extenso » ou annexé dans tout acte translatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

### ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

Ce terrain appartient à la société BATILOGISTIC SAS dont le siège social est à PHALSBOURG (57370), rue de l'Europe - qui s'est engagé à lotir le terrain.

Le lotissement sera décomposé en 3 îlots découpés en lots constructibles.

Il est prévu :

- 1 lot pour l'îlot n°1 (zone logistique);

- 14 lots pour l'îlot n°2 (zone PMI PME);
- 1 lot pour l'îlot n°3 (zone naturelle réservée);

Ces îlots sont visualisables sur le plan « PA4 » annexé au présent règlement (annexe 1).

**Tableau de surface du projet :**

Secteur	Intitulé du lot	Surface en m <sup>2</sup>	Emprise au sol maximale des constructions (m <sup>2</sup> )	Emprise minimale au sol des espaces verts (m <sup>2</sup> )
Zone PMI/PME	A	3467	1733,5	1040,1
	B	2334	1167	700,2
	C	1942	971	582,6
	D	2027	1013,5	608,1
	E	2593	1296,5	777,9
	F	2979	1489,5	893,7
	G	2925	1462,5	877,5
	H	2917	1458,5	875,1
	I	2819	1409,5	845,7
	J	19 642	9821	3928,4
	K	3266	1633	979,8
	L	3414	1707	1024,2
	M	3413	1706,5	1023,9
	N	3522	1761	1056,6
Zone Logistique	O	104082	52041	20816,4
Zone naturelle réservée	/	33897	/	33897
Total (hors espaces communs)	/	195239	80671	69927,2

#### ARTICLE 4. OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Suite à la délivrance du certificat d'achèvement total des travaux prévus, ces règles seront appliquées telles quelles aux décisions administratives durant une période de cinq ans.

Au-delà, seront appliquées les dispositions les plus restrictives entre celles du règlement et celles contenues dans le document d'urbanisme applicable sur la Commune.

La commune de Neuville-aux-Bois étant dotée d'un PLU, les règles du présent règlement cesseront de s'appliquer dans un délai de DIX ANNEES à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Se substitueront alors à ces règles propres, celle de la réglementation applicable sur le territoire communal approuvé ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

#### ARTICLE 5. FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT

Le Règlement s'impose :

- dans les rapports du Lotisseur et des propriétaires successifs des lots;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Les présentes clauses revêtent un caractère contractuelle et engageant entre eux les Co-lotis ainsi que toute personne physique ou personne morale de droit privé ou de droit public, qui détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement (ci-après les « **Co-lotis** »).

Le respect du Règlement est assuré par l'ensemble des Co-lotis qui peuvent former une association syndicale des propriétaires du lotissement sans, toutefois, priver toute personne qui y aurait un intérêt de se prévaloir des dispositions du présent cahier des charges.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé dans les droits du Lotisseur, à proportion des quotités acquises, à compter du jour du transfert de propriété. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'association syndicale, si elle existe, l'exécution des dispositions du présent Règlement auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le Lotisseur puisse être mis en cause.

#### ARTICLE 6. ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations à certaines dispositions du Règlement sont possibles. Il s'agira de celles rendues nécessaires par la nature du sol, la forme des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### ARTICLE 7. PROCEDURE DE MODIFICATION

Le présent Règlement pourra être modifié selon les conditions prévues par l'article L. 442-10, L.442-11 et L.442-12 du Code de l'urbanisme. Dans l'hypothèse où ces articles cesseraient d'être applicables ou seraient abrogés,

la modification ne pourra être prononcée qu'à la majorité des deux tiers des propriétaires de lots, chaque propriétaire ne détenant qu'une voix quel que soit le nombre de lots qu'il possède.

## **ARTICLE 8. ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes notariaux comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## **TITRE II – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 9. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

L'ensemble des lots composant le lotissement sont destinés, sauf dérogation expresse du Lotisseur, à l'exercice d'activités artisanales, tertiaires, logistiques et/ou industrielles.

Les constructions à usages d'habitation sont interdites. Sauf si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité, limitées à :

- 10% maximum de la surface de plancher du bâtiment principal pour les bâtiments dont la surface de plancher est inférieur à 600 m<sup>2</sup>,
- 60m<sup>2</sup> pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieur ou égale à 600m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 10. REGLES DE CONSTRUCTION**

Chaque propriétaire devra construire sur le(s) lot(s) lui appartenant à ses frais et risques dans le respect des conditions du présent règlement ou de toute pièce qui s'y substituerait, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires.

Les projets devront respecter les pentes naturelles du terrain, limitant les mouvements de terre liés aux terrassements et les ouvrages modifiant notablement la topographie initiale.

#### **10.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront un alignement principal de la façade par rapport à la limite d'emprise publique comprise entre cinq (5) et huit (8) m.

Les limites de parcelles donnant sur le domaine public devront être visibles soit par un aménagement paysager soit par un dispositif de clôture devant répondre aux exigences suivantes :

- En l'absence de clôture un aménagement paysager est obligatoire ;
- En cas de clôture, le dispositif de clôture devra être d'une hauteur de deux (2) mètres et devra être implanté sur limite et sera suivi d'une haie d'essence locale sur le terrain du Co-loti.



Coupe type haie mixte arbustive

- Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre ne seront pas autorisés en limite de propriété.

---

## 10.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.

Les constructions de moins de 5 mètres de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions de plus de 5 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

## 10.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de chaque façade. La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

---

## 10.4. EMPRISE AU SOL

Les équipements publics sont exonérés des règles d'emprise.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

Le taux d'imperméabilisation de la parcelle est limité à 70% pour les lots d'une surface inférieure à 10 000m<sup>2</sup>

Le terrain sera conservé à hauteur minimum de 30% de sa surface en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable pour les lots d'une surface inférieure à 10 000m<sup>2</sup>. Les lots d'une surface supérieure devront conserver au minimum de 20% de leur surface en espace libre.

---

## 10.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée des constructions à l'aplomb des façades, y compris des éventuelles toitures, n'excédera pas dix-huit (18) mètres au point le plus haut, dispositifs techniques compris.

Au respect des prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant la zone, les toitures plates (toiture terrasse) sont obligatoires. Les éventuelles installations techniques en toiture devront être masquées par un écran.

---

## 10.6 ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

Les équipements publics doivent respecter le seul article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

a) Façades et toitures des constructions :

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume...).

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'aspect extérieur de la construction doit constituer un ensemble harmonieux entre le choix de la couleur de la façade et le choix des couleurs des éléments dits ponctuels (volets roulants, stores, encadrement, menuiserie...) qui accompagnent la couleur de la façade pour rendre l'ensemble cohérent.

La façade des bâtiments, toitures et pavements de chaussées des matériaux doivent présenter un albédo élevé.

A titre de référence, un nuancier de couleur est présenté en annexe n°3 du Règlement pour guider les Co-lotis dans le choix de leurs teintes. Les références de teintes ci-jointes sont indicatives, elles ne correspondent à aucun produit.

Les différents éléments tels que les finitions de murs enduits ciment et les menuiseries de PVC blanc seront interdits. Il faudra privilégier les solutions démontables de type panneaux sur ossature, etc.

Chaque Co-lotis peut utiliser son propre nuancier à condition que les teintes choisies se rapprochent du nuancier présenté. Il est demandé d'utiliser la couleur la plus forte sur l'élément de taille réduite.

Il conviendra d'adapter les teintes :

- à l'environnement
- à l'architecture du bâtiment
- à la luminosité
- aux teintes avoisinantes

b) Clôture :

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur ou muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 1,20 mètre surmonté d'un grillage. La hauteur de la clôture ne pouvant dépasser 2m.
- De grilles ou grillages à mailles rigides, d'une hauteur maximum de 2m.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté. Les deux côtés du mur doivent être traités.

c) Les abords de la construction :

Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- Les aires de dépôts ou de stockage extérieur ;

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés. Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (recours aux énergies renouvelables, certification HQE. . .) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée

## **ARTICLE 11. STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété. Les Co-lotis doivent aménager sur leur terrain un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de leur activité, incluant tout potentiel visiteur.

En cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.

Les revêtements des parkings, sur l'ensemble de l'îlot 2, devront être perméables de façon à pouvoir laisser s'infiltrer les eaux pluviales. Une dérogation pourra être envisagée dans le cas où la réglementation ne permet pas ce type de revêtement.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent intégrer des plantations :

- Un arbre de haute tige pour 4 emplacements au minimum ;

Par ailleurs, afin de garantir l'accès à chaque lot par les pompiers, la voie d'accès qui leur est réservée doit être maintenue dégagée de tout stationnement.

Tout stationnement de véhicules est interdit dans l'emprise des voies et espaces communs ; tout stationnement sur espace vert est proscrit.

Chaque place de stationnement imposée doit être accessible individuellement.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'emplacement pour les deux-roues. Selon les recommandations du code de la construction, chaque Co-Lotis devra construire des emplacements sécurisés (à minima arceaux couverts) à hauteur de 15% de l'effectif total de personnel ou de public pouvant être accueillis sur place simultanément sans être inférieur à 2 emplacements.

## **ARTICLE 12. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager. Il doit être réalisé des espaces plantés et/ou paysagers sur au moins 30% de la superficie de la propriété dont 20% d'espace en pleine terre pour les parcelles de moins de 10 000m<sup>2</sup>. Les parcelles de dimension supérieure à 10 000m<sup>2</sup> devront réaliser au moins 20% d'espaces plantés et/ou paysagers. Ne peuvent être inclus dans ces espaces verts les aires de stationnement. L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

Les propriétaires ou occupants des lots devront traiter en espace vert les surfaces privatives qu'ils possèdent et non utilisé pour la construction ou le stationnement. Les projets devront prévoir la plantation de 2 arbres d'essence locale, au sein de chaque parcelle, en plus des arbres demandés pour les places de stationnement.

Chaque Co-loti devra entretenir son lot de façon à ce que le terrain soit constamment débroussaillé. Les haies seront élaguées en temps utile et échenillées chaque fois qu'il sera nécessaire. Par ailleurs, leur hauteur ne devra pas obstruer la vue des lots situés en amont.

Chaque Co-loti est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, à l'exception d'un cas fortuit ou d'un état de catastrophe naturel reconnu par les pouvoirs publics.

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Chaque Co-loti s'engage à respecter les règles prescrites dans l'étude paysagère réalisée par le Studio Mathieu Lucas et annexée au présent règlement (annexe 2).

### **ARTICLE 13. ÉQUIPEMENTS EN TOITURE**

La mise en place de tout type d'installation de production d'énergie renouvelable est autorisée en toiture. L'installation et la gestion seront à la charge du propriétaire du lot sur lequel ils ont été installés.

### **ARTICLE 14. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique ne doit pas dénaturer la construction et son environnement immédiat. Toute construction doit être conforme avec les normes en vigueur.

Les constructions peuvent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées.

### **ARTICLE 15. ACCES ET VOIRIES**

La desserte des îlots 1 et 2 se fera par un unique accès routier depuis le giratoire sur la RD11.

L'accès aux terrains recevant une activité doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée ;
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée ;

Aucun accès ne sera possible sur la RD11 autrement que par l'intermédiaire de l'accès unique de la zone d'activité du Point du Jour 2.

### **ARTICLE 16. ÉCOULEMENT DES EAUX**

---

### 16.1 : EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur. Les co-lotis doivent s'équiper de séparateurs d'hydrocarbures si la réglementation leur impose au regard de leur activité.

Les projets devront gérer leurs eaux à la parcelle pour, au minimum, une pluie trentennale. L'infiltration sera en outre une méthode à privilégier pour la gestion des eaux pluviales, notamment en cas de pollution. Un branchement par terrain sera néanmoins réalisé sur le réseau de collecte des eaux pluviales du projet afin de collecter les trop-pleins des ouvrages de stockage privés sur la base d'un débit régulé de 1l/s/ha.

Une note de dimensionnement hydraulique incluant une étude de perméabilité du terrain devra accompagner tout permis de construire.

---

### 16.2 : EAUX USEES

Les réseaux d'assainissement de la ZA sont de type séparatifs. Les eaux usées (domestiques, industrielles, ...) devront obligatoirement être dirigées vers le réseau d'assainissement d'eaux usées du lotissement. Toutefois, en cas de process générant des rejets d'eaux industrielles potentiellement toxiques, une convention particulière et des adaptations pourront être demandés par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Dans le réseau d'eaux usées, seuls les effluents domestiques sont autorisés. Toute substance toxique ou dangereuse est interdite. Les eaux de types, eaux de lavages des sols, chariots et poubelles sont affectés à la catégorie eaux domestiques.

---

### 16.3 : GESTION DES OUVRAGES

Chaque lot sera raccordé au réseau d'assainissement et disposera d'un branchement pour l'évacuation du surplus des eaux pluviales non infiltrés.

Les réseaux devront être dimensionnés pour permettre une vitesse d'écoulement minimale de 0,6 m/s afin d'assurer un auto-curage.

Le réseau d'eaux usées observera une pente minimale de 1cm par mètre.

Une inspection visuelle sera réalisée annuellement pour vérifier l'état de l'écoulement au niveau des regards et une inspection télévisuelle des conduites sera réalisée tous les 3 à 5 ans.

---

### 16.4 : SUIVI DE LA QUALITE DES EAUX

Chaque Co-Loti devra mettre en place un regard de contrôle sur le réseau des eaux usées et devra se conformer aux limites de rejet édictées dans la convention de rejet de la ZA ainsi que dans les conventions individuelles.

De même, pour le réseau d'eaux pluviales, un regard devra être mis en place sur le branchement au réseau d'évacuation de la ZA en limite de propriété, afin de pouvoir vérifier la compatibilité des rejets dans le bassin d'infiltration de la zone.

Un équipement de type « vanne d'obturation » devra être mis en place à la sortie de chaque parcelle afin d'éviter la propagation des éventuelles pollutions. La vanne pourra être ouverte après la réalisation de

prélèvements par une entreprise spécialisée et notification d'une attestation de conformité de la qualité des eaux au gestionnaire du réseau d'assainissement.

Chaque Co-Loti devra réaliser de manière au moins annuelle une analyse de ces rejets dans le cadre du suivi de la qualité des eaux. Les résultats de ces analyses devront être transmis au service des eaux de la Communauté de communes et conservés sur site.

## **ARTICLE 17. DEFENSE INCENDIE**

Le Lotisseur met en place le réseau incendie qui est directement raccordé au réseau d'eau potable de la commune. Il sera conforme aux réglementations en vigueur.

Les poteaux incendies seront implantés dans la zone publique. L'usage des poteaux incendie est autorisé exclusivement pour la défense contre l'incendie, aucun autre prélèvement n'est autorisé.

Des réserves d'eau pour l'incendie sont disponibles au Sud de la zone.

## **ARTICLE 18. AFFICHAGE ET PUBLICITE**

Toute publicité ou affichage sont interdits, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour les enseignes positionnées en-dessous du point le plus haut de la construction ;
- pour les panneaux indiquant la vente ou location d'un bien ;
- pour les panneaux dits de chantier.

Les enseignes lumineuses sont éteintes 1h après la fin de l'activité et jusqu'à 1 h avant le début de l'activité et à minima de 23h à 6h et/ou selon les exigences communales applicables à la mise en service du bâtiment.

## **ARTICLE 19. DECHETS**

Les déchets produits seront enlevés et éliminés suivant les prescriptions réglementaires applicables. Tout déchet d'activités devra faire l'objet d'un traitement spécifique auprès d'un organisme agréé.

En aucun cas, les déchets ne devront être stockés sur les espaces communs. Un aménagement devra être réalisé afin de masquer les bennes en limites de propriété. Un dispositif évitant l'envol des déchets devra être mis en place.

Les principes de gestion des déchets décrits dans l'OAP :

- Une bonne accessibilité des dispositifs, tant pour les entreprises que pour les opérateurs de collecte, sera recherchée, soit un positionnement des points de collecte en entrée de la ZA;
- De bonnes conditions d'accès pour les camions de collecte afin de réduire les manœuvres seront assurées;
- Une bonne intégration paysagère des points de collecte sera réalisée;

---

### 19.1 : ENLEVEMENT DES DECHETS MENAGERS

Le syndicat SIRTOMRA est chargé de l'enlèvement des déchets ménagers et, à ce titre, sera chargé de l'enlèvement des déchets ménagers pour l'ensemble des entreprises implantés dans la zone du Point du jour 2. Il est prévu que ces déchets soient enlevés à partir du point de collecte commun à l'entrée de la ZA, dans un espace dédié.

Chaque Co-loti reste néanmoins responsable de ses déchets et de la gestion de leur ramassage.

Le SIRTOMRA propose comme définition des déchets ménagers : « [...] *Sont également concernés les déchets assimilés, d'origine commerciale, artisanale ou industrielle qui, eu égard à leurs caractéristiques et aux quantités produites, peuvent être collectés et éliminés sans sujétions techniques particulières et sans risque pour les personnes et l'environnement, dans les mêmes conditions techniques que les déchets des ménages.* »

La quantité maximum par semaine traitable ne peut excéder 1 200 Litres d'ordures ménagères par entreprise. Aucun seuil n'est fixé pour les déchets papiers et plastiques standard (hors ceux issus de l'activité économique).

Les déchets ménagers inclus :

- Les déchets traités dans les poubelles jaunes : bouteilles, bidons et flacons en plastique ; les briques alimentaires ; les petits cartons ; les emballages métalliques ; les papiers ainsi que les barquettes et blisters ; films ; petits emballages en métal ; sacs et sachets ; pots et tubes.
- Les poubelles d'ordures ménagères
- Les bouteilles, bocaux et pots en verre à déposer dans un des bacs à verre situé dans la commune.
- Les textiles à déposer dans les conteneurs adaptés situés dans la commune.
- Les déchets alimentaires compostables, pouvant être compostés dans des composteurs individuels.

---

## 19.2 : CAPTAGE DES DECHETS D'ACTIVITES ECONOMIQUE (DAE)

Anciennement appelés « déchets industriels », les DAE sont des déchets produits par les activités économiques.

Sont notamment concernés les gisements suivants :

- entreprises industrielles et du BTP
- artisans et commerçants
- services publics (écoles, administrations,...)
- professionnels de santé (hôpitaux publics et cliniques privées, médecins,...)
- services tertiaires
- particuliers hors de leurs domiciles (déchets des établissements recevant du public, transports,...)

Les DAE peuvent être des déchets dangereux, non dangereux ou encore inertes (Article R.541-8 du Code de l'environnement).

Les entreprises implantées dans la zone d'activité pourront être à l'origine de la création de déchets non pris en charge par le SIRTOMRA tel que les DAE. Dans ce cadre, le producteur est responsable de la gestion de ses déchets jusqu'à leur élimination ou leur valorisation finale.

## **ARTICLE 20. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DES CO-LOTIS**

Au jour du transfert de propriété chaque propriétaire est responsable des travaux de réalisation de leur projet sur leur terrain. Chaque Co-loti sera responsable des entreprises et de leurs préposés qu'il fera intervenir sur son lot.

Avant tout démarrage de travaux, chaque Co-loti, pour son propre projet, devra convoquer le Lotisseur et/ou l'association syndical à un état des lieux contradictoire dressé par un huissier, aux frais exclusifs du Co-loti, au cours duquel une visite des espaces communs et des parcelles voisines sera effectuée.

Par conséquent, en cas de dégradation constatée, chaque Co-loti aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par le Lotisseur et plus généralement toute dégradation à tous les équipements communs composant le lotissement.

Le Co-loti, Maître d'Ouvrage, devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de son projet par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Dans le cas où l'auteur des dégradations n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les Co-lotis ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata de la surface de chaque terrain).

Pour garantir le respect de ces obligations, le Co-loti devra verser au Lotisseur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie d'un montant de 1,5 Euro par m<sup>2</sup> de surface de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant ne puisse excéder 30.000 Euros.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Co-loti à la plus tardive des deux dates que constituent soit l'obtention du certificat de conformité du dernier bâtiment édifié, soit le parachèvement des abords et espaces verts, déduction faite d'éventuelles pénalités.

## **ARTICLE 21. OBLIGATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

Chaque Co-loti est tenu de respecter et de faire respecter par ses entrepreneurs et ouvriers la jouissance paisible du voisinage.

À ce titre, chacun devra veiller à circonscrire la gêne occasionnée aux voisins, aux travaux indispensables à l'édification de son ouvrage. En conséquence, chaque propriétaire devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter l'aggravation de la gêne.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé. En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors lotissement. Il doit, en outre, procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Enfin, il est, en particulier, interdit de gâcher du mortier sur les voies du lotissement. Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et le cas échéant, de l'association syndicale, de réparer tous désordres créés par ces travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs ou autres espaces ou équipements communs en ce compris les différentes canalisations.

## **TITRE III- DISPOSITIONS AFFERENTES AUX ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **ARTICLE 22. EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS**

Le lotissement comporte les équipements, voies et/ou espaces communs suivant :

- voies de desserte; permettant un accès unique à chaque parcelle
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales;
- réseaux d'évacuation des eaux usées avec raccordement au réseau communal ;
- réseaux d'eau, d'électricité, de télécommunication ;
- les équipements de réseaux (hors poste de livraison)
- espaces verts;
- bassin de rétention de la zone d'activité et son accès pour maintenance et entretien;

- ainsi que tous les autres équipements propres, prévus ou imposés en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Lesdits équipements, voies et espaces communs internes au lotissement sont prévus, quant à leurs tracés et implantations, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordements et leurs conditions de réalisation, au projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager. Les projets individuels de chaque Co-loti devront tenir compte des contraintes des installations communes.

## **ARTICLE 23. OBLIGATIONS DU LOTISSEUR**

La création et la réalisation des équipements, voies et espaces communs ci-dessus sont à la charge exclusive du Lotisseur qui est tenu de les exécuter dans les conditions, modalités et délais résultant tant de l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme que du projet décrit dans la demande de permis d'aménager.

---

### **23.1 : TRAVAUX D'EQUIPEMENT INTERNES**

Le Lotisseur demeure, en toute circonstance, tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipement internes du lotissement, sans aucune exception, et tels qu'ils sont prévus au projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager et, le cas échéant, de les mettre en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

---

### **23.2 : EXECUTION DES AJUSTEMENTS MINEURS**

Le Lotisseur se réserve néanmoins le droit de procéder pour les uns ou les autres des travaux à exécuter aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement de matériaux qui apparaîtraient au cours de leur réalisation.

Dans le cas où certains travaux de VRD seraient différés, notamment pour la réalisation de la couche finale d'enrobés, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux effectuée par le Lotisseur devra être précédée d'une constatation contradictoire entre le Lotisseur et le président de l'association syndicale.

## **ARTICLE 24. VOIES ET ESPACES LIBRES**

L'aménagement de la ZA étant conduit directement par le Lotisseur, ce dernier aura à sa charge l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent jusqu'à la rétrocession aux différents gestionnaires, concessionnaires et/ou propriétaires.

## **ARTICLE 25. PROPRIETE DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS ET RISQUES LES CONCERNANT**

Le Lotisseur est responsable de la commercialisation des lots. En aucun cas, la vente ne peut porter sur les terrains et équipements communs.

Ces terrains et équipements communs seront la propriété de l'ensemble des Co-lotis constitués en association syndicale libre qui en assurera la conservation, la gestion et l'entretien, à l'exception de ceux dont la remise à la Commune ou l'Établissement Public de Coopération Communale est prévue conformément aux stipulations de l'article R.442-8 du Code de l'urbanisme.

Avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs des lots seront pécuniairement responsables des dégradations qui seraient commises aux équipements communs par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs

travaillant pour leur compte. En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberait, et leur seraient facturés dans un délai de trente (30) jours après une simple mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec avis de réception émanant suivant l'époque

- soit du Lotisseur si les dégradations se sont produites avant le transfert de propriété des équipements communs ;
- soit de l'association syndicale si les dégradations se sont produites après le transfert de propriété desdits équipements.

## **ARTICLE 26. RESERVES SUR LES EQUIPEMENTS ET/OU VOIES COMMUNES**

Le Lotisseur se réserve, tant pour lui-même que pour tout tiers qu'il se substituerait, le droit d'utiliser les voies, réseaux et ouvrages du lotissement pour la desserte sur les terrains voisins restants lui appartenir et ceux qu'il pourrait acquérir, de toute opération à sa convenance et de quelque sorte qu'elle soit. Les conditions de participation aux charges d'entretien de ces nouveaux utilisateurs seront débattues entre ceux-ci et l'association syndicale. Toutefois, l'exercice effectif du droit ainsi conféré est subordonné à la conclusion d'une convention fixant la contribution des nouveaux utilisateurs aux charges d'entretien et de réparation des ouvrages. À défaut d'accord amiable, cette contribution sera fixée à dire d'expert.

## **TITRE IV– DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 27. TENUE GENERALE**

Les lots, les constructions, les espaces et voies communs seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol sera remis en état immédiatement après la finition des travaux;
- les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces communs et les terrains voisins. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de collecte ou les porter à la décharge publique;
- Les clôtures et portails seront maintenus en parfait état et réparés sans délais en cas de dommage.
- Les espaces verts privatifs seront également entretenus pour prévenir la prolifération d'espèces indésirables et/ou de végétation sauvage incompatible avec le bien être des occupants et visiteurs de la ZA.

### **ARTICLE 28. ETAT DES SOLS**

Préalablement à la division l'aménagement du lotissement, le Lotisseur a réalisé un diagnostic de l'état des sols par un bureau d'étude spécialisé. Toutefois, ce diagnostic n'étant pas propre à chaque lot il appartient à chaque Co-loti d'obtenir, à ses frais, une étude de sol (comprenant une étude géotechnique, une étude de pollution des sols, une étude hydraulique, et une étude hydrogéologique) réalisée par un bureau d'études spécialisé.

En cas de découverte d'une pollution, chaque Co-loti devra mettre en œuvre toutes les solutions pour procéder à la dépollution de son lot à ses frais exclusifs.

Chaque Co-loti devra, pendant toute la durée des travaux nécessaires à la réalisation de son projet, mettre tout en œuvre pour éviter une quelconque pollution des sols. Toutes les mesures envisagées pour éviter la pollution des sols pendant les travaux devra être soumise à l'association syndicale libre pour leur approbation avant exécution.

Pendant, tout le cours de son occupation, chaque Co-loti devra tout mettre en œuvre pour que son activité ne génère pas de pollution du sol. Dans le cas contraire, le propriétaire responsable de la pollution devra réaliser tous les travaux de dépollution nécessaires à la remise en état du sol de son lot avant toute cession dudit lot. A défaut, l'association syndicale libre pourra faire opposition à la cession.

## **ARTICLE 29. SERVITUDES DE SERVICES PUBLICS OU ASSIMILES**

Pour des raisons techniques, certaines canalisations et lampadaires pourront être placés en domaine privé. L'assiette de la servitude tréfoncière en découlant est en principe constituée par une bande de 3 mètres de largeur à partir de la limite du domaine commun et du domaine privé. Exceptionnellement, il pourra arriver que pour des raisons techniques, notamment, certaines canalisations doivent éventuellement traverser certains lots. Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations et devront supporter, sans indemnité, les servitudes pouvant en résulter.

Par conséquent chaque lot ou partie de lot doit souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utile à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs.

En conséquence, tout propriétaire doit laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires.

Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais. En effet, ils ne pourront s'opposer à l'exécution des travaux nécessités par la réparation, l'entretien et le remplacement des canalisations et autres éléments d'équipement pouvant se trouver sur leurs lots. La remise en état du terrain après travaux sera à la charge du service public ou de l'entreprise concessionnaire et à défaut, de l'association syndicale des Co-lotis.

## **ARTICLE 30. OBLIGATION DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN**

L'entretien sera géré successivement suivant les rétrocessions, par le Lotisseur, puis par l'association syndicale lorsque 2 lots auront été vendus et enfin par la Communauté de Communes une fois que la totalité des équipements publics sera réalisée et que moins de 30% des lots resteront à commercialiser.

Les eaux pluviales des espaces communs devront être rejetées dans le réseau du lotissement, raccordé au bassin de rétention des eaux pluviales créé par le Lotisseur, avant rejet au cours d'eau de la Laye du Nord.

L'association syndicale puis après rétrocession, la Communauté de Communes fera son affaire de la souscription d'un contrat d'entretien adapté auprès d'une société spécialisée, pour l'entretien du bassin et des espaces en communs et équipements communs précités.

Le bassin doit être entretenu régulièrement afin de garantir son efficacité.

Chaque Co-loti ainsi que l'association syndical doit veiller à ne rien faire ou laisser faire toute action susceptible d'entraver l'écoulement normal des eaux vers le réseau des eaux pluviales.

Un nettoyage des séparateurs d'hydrocarbures sera réalisé régulièrement par une entreprise chargée de l'entretien dont le choix revient à l'association syndicale. La fréquence de nettoyage devra être déterminée par l'Association syndicale avant rétrocession à la Communauté de Communes.

Par ailleurs, un nettoyage du fil d'eau sera réalisé chaque fois que nécessaire pour débarrasser les résidus, par une entreprise chargée de l'entretien qui sera désignée par l'association syndicale et plus tard par la Communauté de Communes, après rétrocession des terrains.

### **ARTICLE 31. OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE**

Les Co-lotis sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours de voisins correspondant à la valeur réelle des deux immeubles les plus proches. Ils assumeront, le cas échéant, et conformément à la réglementation en vigueur, les obligations qui pourront être prescrites par mesure de sécurité contre l'incendie.

### **ARTICLE 32. CONTRIBUTION DES CO-LOTIS AUX CHARGES DES EQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS**

Le Lotisseur a décidé de la rétrocession des espaces communs de voirie à la Communauté de Communes de la Forêt une fois que la totalité des équipements publics sera réalisée et que moins de 30% des lots restent à commercialiser. Par conséquent les Co-lotis ne sont pas soumis à des obligations entretiens de ces espaces.

Toutefois, chaque Co-loti aura la responsabilité de s'acquitter de ses charges individuelles de participations à l'entretien des espaces communs ou de fonctionnement de certains services publics, tel que la collecte des déchets, qui pourraient lui être facturé par la Communauté de Communes de la Forêt et/ou de la Commune de Neuville-aux-Bois.

Toute aggravation des charges, provenant du fait ou de la faute d'un Co-loti sera supportée exclusivement par lui. Cette disposition qui complète celle du dernier alinéa de l'article 9 qui précède est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux terrains et équipements communs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable, sans préjudice de ses recours, le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs. En particulier, la confection de bateaux d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur obligera ce dernier, s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite et à remettre en état, le cas échéant, chaussées, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.





## ANNEXE 3 : EXEMPLE DE TEINTES RECOMMANDEES POUR LES FAÇADES



Petit-gris    Gris argent    Gris de sécurité    Gris souris



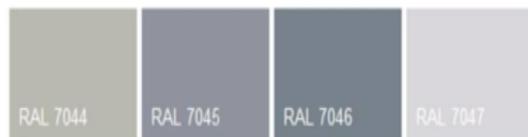
Gris fer    Gris basalte    Gris ardoise    Gris anthracite



Gris graphite    Gris granit    Gris bleu    Gris silex



Gris clair    Gris agate    Gris fenêtre    Gris trafic A



Gris soie    Télé Gris 1    Télé Gris 2    Télé Gris 4



Gris fer    Gris anthracite    Bleu gris



Gris graphite    Gris granit    Gris bleu



Rouge pourpre    Rouge vin    Rouge noir