

Engagement des procédures de lotissement et approbation des règlements de lotissement artisanal.

LE SECRETAIRE DONNE LECTURE DU RAPPORT.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Issus du programme 1983 d'investissements à caractère économique, les travaux d'aménagement des zones d'activités artisanales de la Bretagne et de la Montagne (Chemin Neuf) - Ière tranche - sont en voie d'achèvement.

Pour mémoire, vous aviez déjà adopté, pour ces deux zones, en séances du 23 juin 1983 les prix de cession des parcelles et, du 8 décembre 1983, les dispositions juridiques des baux à construction et les demandes de subvention.

Pour permettre la commercialisation des parcelles, il convient maintenant d'engager sur chaque zone la procédure de lotissement et donc d'adopter le règlement de chaque lotissement artisanal.

Ce règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes d'intérêt général imposées au futur lotissement.

Les idées force du règlement peuvent s'analyser ainsi :

- Il autorise les créateurs d'entreprises à implanter leur activité jusqu'à la limite mi-toyenne des parcelles, permettant ainsi une occupation maximale du terrain.
- Dans le même ordre d'idées, une occupation intensive du sol en surface bâtie est favorisée par l'application de coefficients d'occupation du sol (COS) et d'emprise au sol particulièrement élevés (respectivement 0,8 et 60 %).
- Enfin, pour éviter toute spéculation abusive, les artisans ne seront autorisés à construire une habitation sur la parcelle qu'au titre du gardiennage et sous réserve qu'une certaine proportion entre les dimensions de l'atelier et du logement soit respectée.

Dans un souci de simplicité du suivi de l'aménagement pour la Commune, et des formalités pour les locataires de parcelles, au même type de règlement établi pour l'ensemble des zones, je vous demande Mesdames et Messieurs de m'autoriser à engager les procédures de lotissement précitées et d'approuver le règlement du lotissement artisanal correspondant.

Je vous rappelle que ces contraintes, réglementaires dans le cadre du lotissement, figurent également, cette fois à titre contractuel, dans les baux passés avec les locataires de parcelles.

Je vous demande aussi de m'autoriser à faire modifier par l'intermédiaire de la SEDRE, les actes de la ZAC n° 1 de Moufia dans les mêmes termes.

Je mets aux voix.

Nota : Sont annexés au présent rapport le règlement de lotissement et le tableau des principales règles d'urbanisme applicables dans les zones Uyc du POS.

Mr M. GERARD - Donne lecture de l'avis des Commissions :

* Affaires Economiques : Favorable.

* Cadre de Vie et Urbanisme : Favorable. Demande que tout en étant une zone d'activité, la qualité de la vie soit préservée pour le voisinage, (choix des attributaires des parcelles, aménagements).

* Finances : Favorable.

Dr GERARD G. - Qu'est-ce-que vous entendez par "une habitation au titre de gardiennage".

Le MAIRE - On ne voudrait pas qu'il en fasse une villa secondaire ou encore une villa à location; il faut que ce soit ou sa villa principale ou sa villa à titre de gardiennage.

Mr M. GERARD - Nous avons déjà eu des demandes, par exemple de grosses maisons de 150 ou 200 m² où l'atelier prévu était de 9 m². Il est certain que ce genre d'opération ne marche pas; il faut tout de même qu'il y ait vraiment une activité qui s'installe et le logement peut venir en surcroît.

Le MAIRE - Nous avons aussi reçu des demandes uniquement pour construire la maison mais pas pour l'atelier, disant que ce sera pour plus tard. Nous sommes alors obligés de freiner ce genre de proposition.

Je mets aux voix le rapport ci-dessus ainsi que l'avis des Commissions.

ADOPTES A L'UNANIMITE

Reçu à la Prefecture
le 02/04/1984

x

x

x

**SERVITUDES D'URBANISME APPLICABLES
REGLES PRINCIPALES DE LA ZONE UY c du POS**

ZONES ARTISANALES COMMUNALES

SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES	MINIMUM 500 m ² POUR TOUT NOUVEAU MORCELLEMENT
Recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Minimum 5 m del'alignement
Recul des constructions par rapport aux limites séparatives	Bâtiments habitation - bureaux : Minimum 4 m et L supérieur H/2 Autres bâtiments : Minimum 4 m ou mitoyenneté avec mur coupe-feu
Emprise au sol maximum de la construction	60 %
Hauteur maximum des constructions	8 m à l'égoût 14 m au faitage
Coefficient d'occupation du sol maximum	0,8 %
Possibilité de dépassement du C.O.S.	Autorisé moyennant finances (taxes)
Stationnement des véhicules	1,5 par logement 1 place pour 3 emplois ou 3 places pour 100 m ² d'atelier
Espaces verts	20 %

Nota : l'aspect de la façade de la construction côté voie publique devra être particulièrement soignée.

: hauteur de la construction

: Recul par rapport aux limites séparatives

.B. - Si surface hors oeuvre net supérieure à 170 m² = projet conçu par un architecte.

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-DENIS

LIEUDIT

LOTISSEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALESARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code d'Urbanisme et par le décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 dit "Règlement National d'Urbanisme" étendu aux Départements d'Outre Mer par le décret n° 63-850 du 13 avril 1963, les règles et servitudes d'intérêt général imposées au futur lotissement.

Ledit règlement est opposable à quiconque possède ou occupe une parcelle dans le lotissement. Il est opposable aux propriétaires et occupants actuels ou futurs des lots, à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit. Les prescriptions du présent texte doivent être rappelées in extenso dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du dit lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location.

ARTICLE 2 : DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain loti, cadastré section n° , appartient à la Commune de Saint-Denis (acquisition).

Il se situe à Saint-Denis lieu dit " " et à une superficie de .

Il est borné au Nord par
à l'Est par
au Sud par
à l'Ouest par

ARTICLE 3 : CLASSEMENT DES LOTS - ZONAGE

Le lotissement est classé en zone au Plan d'Occupation des Sols de St Denis.

- Les lots figurant au plan parcellaire sont destinés à l'usage exclusif de l'artisanat ou de la petite industrie. Aucune autre affectation ne peut être donnée aux dites parcelles; un local à usage d'habitation ne peut être construit, en sus, que s'il est destiné au gardiennage.

- L'implantation des voies, le bornage des lots avec leurs surfaces réelles seront exécutés par la Commune de St Denis après l'obtention du permis de lotir. Les surfaces des lots peuvent varier de l'ordre de 5 % suivant position des bornes.

- Sur l'espace vert, aucune construction ne sera édiflée que ce soit à titre précaire ou définitif.

- L'utilisation des espaces communs, comme entrepôt, lieu de dépôt permanent ou lieu de décharge est interdite.

- Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux. Tout partage successoral ou l'application de l'art. 915 du Code Civil ne peuvent aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.

.../...

T S.V.D. →

ARTICLE 4 : ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE, DE LA VOIRIE ET DES RESEAUX DIVERS

Tout acquéreur ou occupant déclare bien connaître le tracé général des voies projetées ou existantes desservant les lots. Il s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de leur position, de leur profil en long et en travers et de la viabilité établie. Il s'engage encore à n'élever aucune réclamation en cas de modifications de forme de surfaces des autres lots que le sien, dans le cas où des modifications pourraient être apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées, ainsi que toutes modifications qui pourraient être nécessaires dans l'implantation des immeubles.

ARTICLE 5 : PERMIS DE CONSTRUIRE - CERTIFICAT DE CONFORMITE

Quelque soit le caractère de la construction à y édifier, tout acquéreur de lot, à titre onéreux ou gratuit, est tenu de solliciter l'autorisation de construire, tant pour les bâtiments que pour la clôture et les annexes éventuelles.

Suivant les dispositions des décrets cités à l'article 1, aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du plan d'urbanisme et du présent règlement de lotissement. Aucune dérogation ne pourra être obtenue. Les clôtures, portails compris, sont soumises à la formalité du permis de construire dans les conditions prévues par le règlement d'urbanisme.

Les constructions étant terminées, le terrain avoisinant devra être aménagé pour assurer à l'ensemble un aspect satisfaisant.

ARTICLE 6 : RÉVISION DU LOTISSEMENT

Toute demande de modification de l'arrêté d'autorisation, ou des pièces y annexées, doit recevoir, soit l'accord des 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 au moins de la superficie du lotissement, soit l'accord des 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 au moins de ladite superficie, réunis en assemblée générale selon les dispositions des statuts de l'association syndicale, avant d'être adressée à l'autorité compétente, conformément à la législation en vigueur.

En accord avec les propriétaires des parcelles avoisinantes, le jumelage de deux lots peut être autorisé sous condition du respect des obligations relatives à l'implantation des constructions.

ARTICLE 7 : GESTION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs sont incorporés dans le domaine public communal et entretenus comme tels.

Les dégradations de la voirie entraînées par une utilisation abusive de celle-ci, notamment lors des travaux de construction, sont à la charge du propriétaire ou occupant des lots à l'origine de cette utilisation.

Si ceux-ci ne font pas procéder aux réparations nécessaires dans un délai d'un mois, le lotisseur peut faire exécuter les travaux, aux frais de l'acquéreur ou occupant responsable.

ARTICLE 8 : AUTRES REGLEMENTS - SANCTIONS

a) Les règlements de police départementaux et municipaux sont applicables.

Les infractions relevées par les autorités ou les fonctionnaires compétents sont poursuivies dans les conditions du droit commun.

L'administration ne requiert de la Commune la constatation des infractions aux textes précités.

b) Conformément aux dispositions de l'article premier de l'ordonnance 58-1448 du 31 décembre 1958, les infractions aux présents règlements sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à constater les infractions au permis de construire. Elles sont réprimées selon les prescriptions de l'article 101 du Code d'Urbanisme et de l'ordonnance précitée.

ARTICLE 9 : PUBLICITE ET AFFICHAGE

Aucun emplacement, quelque soit sa situation, ne peut être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage. Les propriétaires ou occupants des emplacements seront tenus pour responsables des infractions éventuelles commises. Seront seules autorisées la publicité concernant le lotissement lui-même et les enseignes ou plaques indiquant le nom et la profession de l'artisan, de l'industriel ou du constructeur.

ARTICLE 10 : DEPOTS

Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (matériaux, parc ou dépôt de vieux véhicules, caisses, etc...) et en général tout ce qui nuirait à l'esthétique sont prohibés dans les parcelles privées comme dans les espaces communs.

Ils pourront cependant être autorisés, préalablement, s'ils constituent une nécessité à l'exploitation de l'activité prévue sur la parcelle. En aucun cas les dépôts pour une activité extérieure à la parcelle ne seront autorisés. Le lotissement est un lotissement artisanal et industriel et non pas un lotissement de dépôt.

Les voies et les parkings devront toujours être laissés et tenus libres sur tout le parcours et en parfait état de propreté; les acquéreurs ou occupants ne devront y faire aucun dépôt de matériaux, décharges ou ordures ménagères.

D'une manière générale seront soumis à cette disposition tous ceux qui, sans autorisation préalable et d'une façon non conforme à la destination du domaine public, auront occupé tout ou partie de ce domaine ou de ses dépendances, ou y auront effectué des dépôts.

Toutefois, pendant la durée des travaux de construction, des matériaux pourront être déposés provisoirement sur l'accotement au droit du terrain à construire, mais sans occuper plus d'un mètre de largeur sur la chaussée et à condition que des dispositions soient prévues pour permettre l'écoulement normal des eaux.

La rentrée de ces matériaux dans la parcelle devra être effectuée aussitôt par les soins de chaque propriétaire dans les meilleurs délais.

Dans le cas contraire, le juge peut décider que, faute par le contrevenant de remettre les lieux dans leur état primitif, l'administration serait autorisée à y procéder d'office à ses frais.

ARTICLE 12 : JOUISSANCE DES LIEUX - SERVITUDES PARTICULIERES

A - Etablissements interdits

Est interdite toute installation qui ne serait pas strictement nécessaire à une activité artisanale et industrielle.

Un logement ne sera toléré que dans la mesure où il est strictement et exclusivement nécessaire au gardiennage.

En tout état de cause, la surface de ce logement ne pourra être supérieure à celle des bâtiments affectés directement à l'activité, non compris les dépendances et les dépôts.

Aucune construction provisoire et d'aspect précaire ne sera acceptée.

B - Animaux

Est prohibé l'élevage de tous animaux.

C - Jouissance des lieux

Toute activité susceptible de nuire au repos et à la tranquillité des habitants ou de troubler la jouissance des lieux est interdite.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES PRIVES

ARTICLE 13 : CONTRAINTES ARCHITECTURALES

Les règles applicables à la zone Uyc du POS de Saint-Denis devront être respectées.

Par ailleurs, la façade donnant sur la voie devra être d'aspect particulièrement soigné.

ARTICLE 14 : IMPLANTATION ET EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables à la zone Uyc du POS devront être respectées (les règles d'urbanisme seront annexées à la présente).

ARTICLE 15 : MURS DE CLOTURE ET ACCES AUX PARCELLES

Les clôtures sur voies seront constituées d'un mur bahut de 60 cm de haut avec haies vives, grilles ou grillages.

Les parties inesthétiques des édifices ou des aménagements devront être dissimulées aux regards par des plantations appropriées et suffisamment denses.

Tout propriétaire ou occupant qui, par une modification ultérieure importante des espaces non construits, porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité du lotissement ou refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, pourra être poursuivi. La même mesure pourra être appliquée au propriétaire ou occupant solvable qui laisserait son lot à l'abandon.

.../...

ARTICLE 16 : LOTS NON VENDUS

Les acquéreurs ou occupants et les entrepreneurs ne doivent pas utiliser les lots invendus comme décharge. Les contrevenants seront poursuivis conformément aux règlements municipaux.

Fait à Saint-Denis, le

Le lotisseur,