30.11.2010

DISPOSITIONS GENERALES SECTEURS 1-2-3 ET 4

ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE LES « AIGUES VIVES »

A ELNE

ARTICLE 1.1 :

OBJET ET APPLICATION DU REGLEMENT DE LA Z.A.I LES AIGUES VIVES :

Le règlement de la Z.A.I « les Eaux Vives » à pour objet d'établir les règles et servitudes de la zone conformément au plan d'aménagement Z.A.I n° 6 .Ce plan sera accompagné par l'étude paysagère réalisée de la zone 6NA figurant au PLU.

Ce règlement est opposable à quiconque acquiert, détient, ou occupe une ou plusieurs parcelles de la Z.A.I Les Eaux Vives à Elne.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme du secteur en question ; la zone UE2 du PLU de la commune d'Elne.

Ce règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles de la Z.A.I et à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Un permis de construire devra être obtenu préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur de la Z.A.I.

ARTICLE 1 .2 : DESIGNATION DES TERRAINS :

37 lots maximum.

DIVISION EN LOTS :

36 LOTS + LOT 37 : LE COLLEGE

L'ensemble du terrain loti est cadastré de la manière suivante :

SECTION	N° DE PARCELLE	SURFACE
AI	1	1Ha 67 a 48 ca
AI	2	94 a 60 ca
AI	3	65 a 36 ca
AI	4	67 a 40 ca
AI	6	2 ha 17 a 87 ca
AI	7	56 a 44 ca
AI	9	51 a 96 ca
AI	10	42 a 81 ca
AI	11	57 a 64 ca
AI	12	1 ha 08 a
AI	62	1 ha 09 ca 99 ca
AI	133 Partie de l'ancienne A1 n°8	33 a 68 ca
AI	134 Partie de l'ancienne A1 n°8	33 a 67 ca
AI	135 Partie de l'ancienne A1 n°8	33 a 67 ca
AI	136 Partie de l'ancienne A1 n° 8	33 a 67 ca
AI	62	16 a 78 ca
AI	130	1 ha 60 a 94 ca
Superficies du canal des eaux Vives et du canal Font d'en Pomer issue du domaine public		47 a 18 ca
TOTAL		13 ha 92 ca 03 a

ARTICLE 1.3. DIVISION EN SECTEURS

La Z.A.I sera composée de 4 secteurs

Secteur 1 : Le collège ; lot n° 37.

Secteur 2 : Commerces / services / bureaux.

Secteur 3 : Artisans.

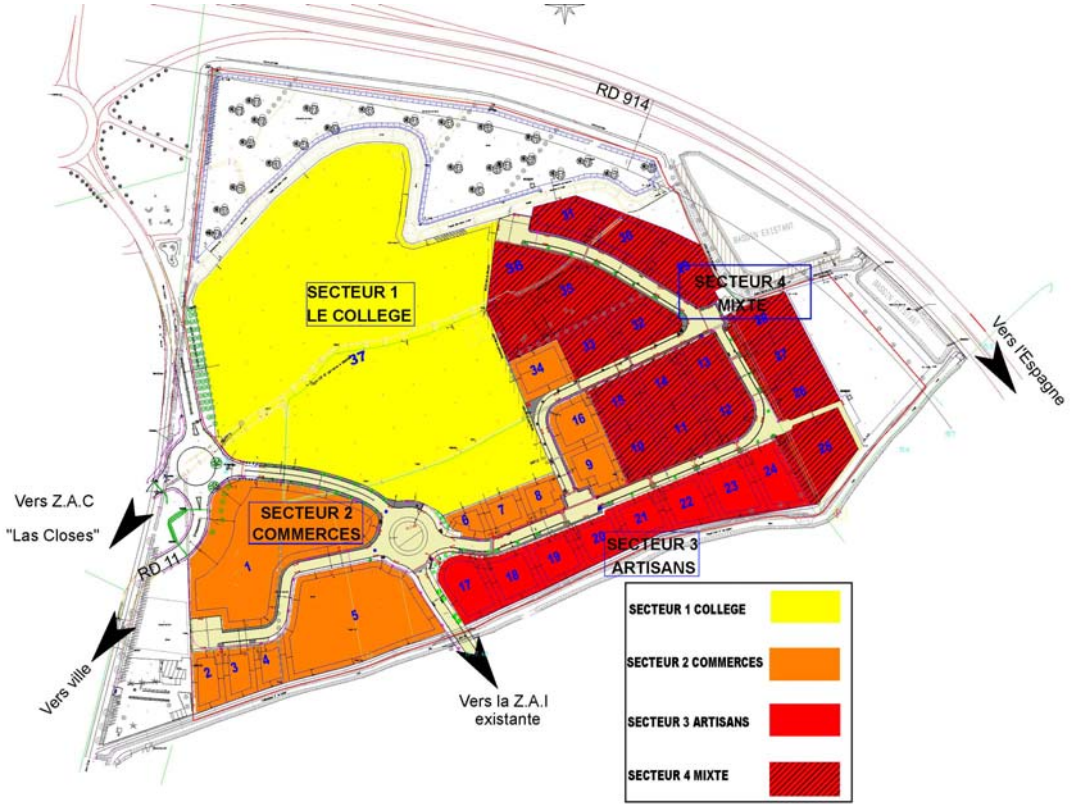
Secteur 4 : Mixte commerces / services : bureaux et artisans.

TABLEAU DES LOTS ET DES SECTEURS

LOTS	SECTEUR
1	2
2	2
3	2
4	2
5	2
6	2
7	2
8	2
9	2
10	4
11	4
12	4
13	4
14	4
15	4
16	2
17	3

18	3
19	3
20	3
21	3
22	3
23	3
24	3
25	4
26	4
27	4
28	4
29	4
30	4
31	4
32	4
33	4
34	2
35	Existant 4
36	4
37	1

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS



La réalisation de la Z.A.I est envisagée en 1 tranche

Une attestation de SHON et d'emprise au sol sera fournie à chaque acquéreur.

Les surfaces de chaque lot deviendront définitives après bornage et plan de vente dressé par le géomètre expert de l'opération et seront jointes à toute demande de permis de construire.

ARTICLE 1.4. – SERVITUDES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS

1.4.1 Zone Inondable

Le terrain est situé en secteur du lit majeur exceptionnel de l'analyse hydro-géomorphologique de la zone UE2 du PLU.

Dans une zone à risque d'inondations aléa faible (IIb1). Elles sont concernées par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m (voire ponctuellement comprises entre 0.50 et 1.00 m).

- Les planchers nouvellement créés, habitable ou à usage d'activité, les bureaux et les locaux techniques doivent être établis à +0.70 m par rapport au terrain naturel (TN).
- Les surfaces de plancher nécessaire à l'accueil du public et à l'activité commerciale à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement peuvent être abaissés à 0.20 m au dessus du TN pour tenir compte des difficultés liées à l'accessibilité, sous réserve de la création d'un espace refuge couvert situé au dessus de 0.70 m par rapport au T.N. Ce refuge devra avoir, un accès sur l'extérieur et sa superficie tendra vers une valeur équivalente à 0.50 m2 par personne, selon la capacité de l'établissement.
- Locaux annexes, garages, lieux de chargement et déchargement…peuvent être établis à TN+0.20 m.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux accès sont interdits.
- La réalisation de planchers nouveaux en sous-sols est interdite.
- Les voiries doivent coller au terrain naturel.

1.4.2 Eaux de pluie :

- Les eaux seront conservées dans chaque lot, ou si elles sont rejetées vers le caniveau des voies, elles seront traitées au préalable en fonction de la nature de leur rejet.
- En dehors des constructions, l'imperméabilisation supérieure à 70 % de la parcelle et 80 % de la parcelle pour le collège, devra être traitée pour la surface restante en matériaux poreux ou compenser par un dispositif de rétention adéquate.
- Chaque co-loti aura l'obligation de prétraiter ses évacuations d'eaux pluviales, avant rejet dans le réseau public, par des moyens adaptés à son type d'activité :
  -Séparateurs à hydrocarbures avec débourbeur (garagistes ou tout autre professionnel susceptible de rejeter des hydrocarbures).

-Séparateurs à fécules (industriels agro-alimentaires, ou tout autre professionnel susceptible de rejeter des fécules-épluchures de pomme de terre).
-Séparateurs à graisse avec débourbeur (restaurateurs, charcutiers ou tout autre professionnel susceptible de rejeter des graisses végétales ou animales).
-Décanteur à terre (jardiniers, agriculteurs ou tout autre professionnel susceptible de rejeter des engrais ou autre produits chimiques).

•

Il y aura une servitude de passage :

1. Une servitude de passage pour l'entretien des réseaux eaux usées, eaux pluviales est prévue le long de la limite Est de la parcelle n° 37. le long de la clôture .Elle aura 5.00 m. de large et recevra les 2 conduites d'assainissement de part et d'autre de son axe.

2. Une servitude de passage hors de l'emprise des parcelles sera créée pour l'entretien du fossé Font d'en Pomer en limite Sud de la Z.A.I et une servitude de passage hors emprise des parcelles sera créée au Nord de la Z.A.I pour l'entretien du canal Les Eaux Vives.

3.

ARTICLE 1.5. - ADHESION AUX PRESENTES

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

ARTICLE 1.6

1.6.1 Reculs par rapport à la nouvelle RD 914 :

Une partie de la Z.A.I est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'Urbanisme (Loi Barnier) qui impose deux limites de reculs des constructions par rapport à la RD 914 (voie rapide).

Un recul de 50 m de l'axe de la RN 114 est instauré pour la zone UE et concerne les lots suivants :

Lots : 31 – 30 – 29 – 28 – 27 – 26 – 25.

1.6.2 Reculs par rapport à la nouvelle RD 11

1. Un recul de 24 m de l'axe de la RD 11 est instauré pour la zone UE et concerne les lots suivants :

   Lots : 37 – 1 – 2 –

TABLEAU RECAPITULATIF SURFACE / S.H.O.N / C.E.S DE CHAQUE LOT

TABLEAU DES SURFACES

Surface du terrain:	***139 203,00***	m2

COS 0,68	***94 658,04***	m2 der SHON

Parcelle N°	Surface (m²)	Surface (m²)	**S.H.O.N**	**C.E.S** 0,50/0,60
1	8008,05	8008	5945,47	4004,03
2	865,04	865	1088,23	432,52
3	1115,13	1115	1258,29	557,57
4	661,73	662	949,98	330,87
5	5990,77	5991	4573,72	2995,39
6	518,48	518	852,57	259,24
7	699,79	700	975,86	349,90
8	723,07	723	991,69	361,53
9	1081,51	1082	1235,43	540,76
10	1188,43	1188	1308,13	594,22
11	1213,73	1214	1820,60	606,87
12	1174,36	1174	1761,54	587,18
13	1069,31	1069	1603,97	534,66
14	1144,05	1144	1277,95	572,03
15	1113,94	1114	1257,48	556,97
16	1054,25	1054	1216,89	527,13
17	1383,29	1383	2074,92	691,64
18	1122,04	1122	1262,99	561,02
19	1040,19	1040	1207,33	520,10
20	989,97	990	1173,18	494,99
21	998,89	999	1179,25	499,45
22	1124,69	1125	1264,79	562,34

23	1316,26	1316	1395,06	658,13
24	1246,92	1247	1347,90	623,46
25	2031,31	2031	1881,29	1015,65
26	1252,45	1252	1878,67	626,22
27	1263,48	1263	1895,22	631,74
28	1234,66	1235	1851,99	617,33
29	1574,47	1574	1570,64	787,24
30	1332,34	1332	1405,99	666,17
31	1111,82	1112	1256,04	555,91
32	1188,84	1189	1783,26	594,42
33	1171,33	1171	1296,50	585,66
34	1151,21	1151	1282,82	575,61
35	3400,00	3400	2812,00	1700,00
36	1599,42	1599	2399,13	799,71
37	40029,59	40000	27200,00	20356,01

Total:	**95184,80**	**95155**	**87536,75**	**47933,62**