

SECTEUR 1 : LE COLLEGE

CHAPITRE 2 - REGLES D'URBANISME

CARACTERE DE LA ZONE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE « SECTEUR 1 » :

Il s'agit du « secteur 1 » de la Z.A.I les Aigues Vives destiné à recevoir l'implantation du collège.

ARTICLE 2.1 :

DESIGNATION DES TERRAINS DU « SECTEUR 1 » :

LOTS CONCERNES ; 37

TABLEAU « SECTEUR 1 »

LOT	SUPERFICIE M2	ACTIVITE
37	40 030	COLLEGE

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2.2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOL INTERDITS

1. Toute construction à usage d'habitation,
2. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs,
3. Les habitations individuelles autres que celles indiquées dans l'article 2.3
4. Les villages de vacances et gîtes ruraux,
5. Les garages collectifs de caravanes,
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants, du Code de l'Urbanisme,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE 2.3. - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

La Z.A.I Les Aigues Vives « secteur 1 » est réservée à l'implantation du collège tel que définie au plan de masse lot n° 37.

Toutefois, l'édification des bâtiments à usage mixte collège et habitation y est admise, à condition que les stationnements réglementaires soient réalisés sur le lot concerné (cf. art.2.12), et à condition que l'habitation soit strictement nécessitée par les besoins en surveillance, gardiennage ou direction de ces établissements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.4. - ACCES ET VOIRIE

Les accès sont matérialisés sur le plan de masse joint :

Les sorties du collège ne pourront se faire à moins de 30 m du giratoire d'entrée de la Z.A.I. (RD11) ; entrée et sortie se feront par le giratoire intérieur à la Z.A.I.

Les arrêts de bus, manœuvres et stationnements devront se faire à l'intérieur de la surface du lot.

Les accès et sorties de véhicules devront être calculés de manière à ne pas gêner la circulation sur la voie de desserte interne.

ARTICLE 2.5. -CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité et habitation, ainsi que toute autre utilisation du sol doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public. Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du code de la santé. Les eaux usées ne doivent pas être jetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5. Forages privés :

Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE 2.6. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.
Voir limite d'emprise constructible indiqué sur le lot 47.

ARTICLE 2.7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H/2$).
2. Les saillies (balcon, terrasse, débord de toiture) à plus de 2.50 m de hauteur seront possibles sur 0.80 m maximum de débord.

3.

ARTICLE 2.8. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2.9. - EMPRISE AU SOL

Rappel : respect des contraintes hydrauliques mentionnées au P.L.U.

ARTICLE 2.11. – ASPECT EXTERIEUR

2.11.1 Toitures

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Si la couverture est exécutée en tuiles, elle devra être exécutée en tuiles canal rouge, dérivés interdits avec une pente comprise entre 30 et 33 %.
- Les bacs aciers, toiture métallique, pente, terrasse ou dôme sont autorisés.
- Toitures végétales autorisées
- Sont à proscrire les formes de toitures architecturales non adapté (ex : chalet toit ardoise...)
- Les ouvertures de toit types « chien assis » sont interdites
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, seuls les panneaux solaires entièrement intégrés dans le plan de la couverture seront autorisé (terrasse ou pente)
- Les climatiseurs et équipements techniques, ne devront pas être vus depuis le domaine public, face au domaine public ils devront être intégrés à la construction.

2.11.2 Murs

Seuls les enduits types talochés fin ou crépis fin seront admis, les couleurs des enduits seront issues du nuancier de la commune.

Les matériaux destinés, par leur usage et par leur nature, à être recouvert, ne pourront être laissés bruts (parpaing...).

Tous les matériaux sont autorisés sous réserve du respect du nuancier « murs apparents » tel qu'il figure dans l'étude paysagère spécifique jointe au dossier.

Toutefois aucune couleur ne sera imposée dans le cas d'utilisation des matériaux suivants :

*gabions remplis de galets ou de pierres naturelles

Galets ou pierres naturelles avec joints en retrait, (invisibles tant que possible pour les pierres) pose de préférence en lignes horizontales.

Les façades recouvertes de plantes grimpantes sont encouragées, murs végétales, les structures métalliques détachées des façades à usage de guide végétal sont autorisées.

Une attention particulière doit être apportée au traitement des façades qui ne donnent pas sur les voies – RD 11 et RD 914, elles doivent être traitées avec la même finesse et la même réflexion que les façades principales.

Les antennes de télévision ne devront pas être disposées en applique sur les façades.

2.11.3 Menuiseries extérieures

Elles seront de préférence en aluminium ou PVC, teintes criardes interdites.

Dans le cas de volets roulants, les caissons seront intégrés au linteau et non saillant en façade.

2.11.4 Hauteur de la construction

La hauteur des constructions est mesurée à partir du plancher bas de 0.70 m, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

a) Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

b) Hauteur absolue

1. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 12,30 m. hors tout pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation
 - 10,30 m. hors tout pour les constructions à usage d'habitation. 12,30 m si l'habitation fait partie intégrante du bâtiment.
2. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Sauf si un élément architecturale (symbole, flèche, signale...) mérite une hauteur supérieur.

2.11.5 Clôture

Les clôtures devront avoir une perméabilité de 80% minimum.

2.11.6 Enseignes

Les enseignes devront être traitées avec un souci d'insertion, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, proportions et couleurs).

Toute enseigne non définie au préalable devra faire l'objet d'une autorisation de travaux en bonne et due forme avec mise en situation dans son contexte.

ARTICLE 2.12. - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le lot.

ARTICLE 2.13. - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, suivant les prescriptions de l'étude paysagère jointe au PLU soit :

-Un arbre pour 4 places de stationnement minimum : à couronne supérieure à 2.5 m (camions).

- Albizzias, Micocouliers, platanes, pins parasols, pins sylvestres, tilleuls, chênes des marais, palmiers

- Magnolias de préférence.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.14. - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. La SHON maximale est indiquée sur le lot.
2. L'emprise au sol maximale est indiquée sur le lot.

ARTICLE 2.15. - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3 - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - **MODIFICATION DES DOCUMENTS**

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative, et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L 315.3 ou L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

Elne,

Le

