

SECTEUR 4 : MIXTE COMMERCE ET ARTISANS

CHAPITRE 2 - REGLES D'URBANISME SECTEUR 4

CARACTERE DE LA ZONE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE « SECTEUR 4 mixte » :

Il s'agit du « secteur 4 » de la Z.A.I les Aigues Vives destiné à recevoir l'implantation de commerces et services comme indiqué sur le plan de masse déterminant le « SECTEUR 4 COMMERCE / ARTISANS ».

ARTICLE 2 .1 :

DESIGNATION DES TERRAINS DU « SECTEUR 4 » :

LOTS CONCERNES ; 10 11 12 13 14 15 25 26 27 28 29 30 31 32 33 35 36

TABLEAU DES LOTS DU « SECTEUR 4 »

LOTS	SUPERFICIE M2	ACTIVITE
10	1188	Mixte commerciale et artisanale
11	1214	Mixte commerciale et artisanale
12	1174	Mixte commerciale et artisanale
13	1069	Mixte commerciale et artisanale
14	1144	Mixte commerciale et artisanale
15	1114	Mixte commerciale et artisanale
25	2031	Mixte commerciale et artisanale
26	1252	Mixte commerciale et artisanale
27	1263	Mixte commerciale et artisanale
28	1235	Mixte commerciale et artisanale
29	1574	Mixte commerciale et artisanale
30	1332	Mixte commerciale et artisanale
31	1112	Mixte commerciale et

32	1189	Mixte commerciale et artisanale
33	1171	Mixte commerciale et artisanale
35	3400	Mixte commerciale et artisanale
36	1599	Mixte commerciale et artisanale

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 SOLS INTERDITS

1. Toute construction à usage d'habitation,
2. Les établissements et équipements d'enseignement, administratifs, socioculturels et sportifs.
3. Les lotissements d'habitations, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs,
4. Les habitations individuelles autres que celles indiquées dans l'article 2.3
5. Les villages de vacances et gîtes ruraux,
6. Les garages collectifs de caravanes,
7. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme,
8. 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,
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants, du Code de l'Urbanisme,
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols.

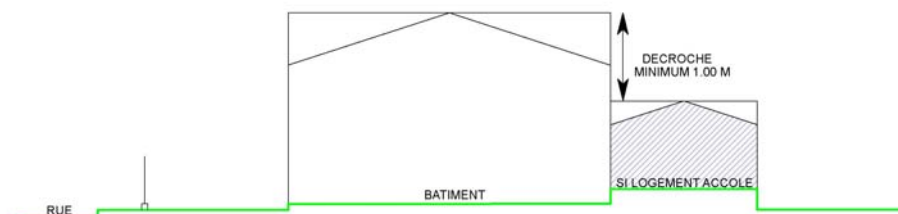
ARTICLE 2.3. - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

SOU MIS A CONDITIONS SPECIALES

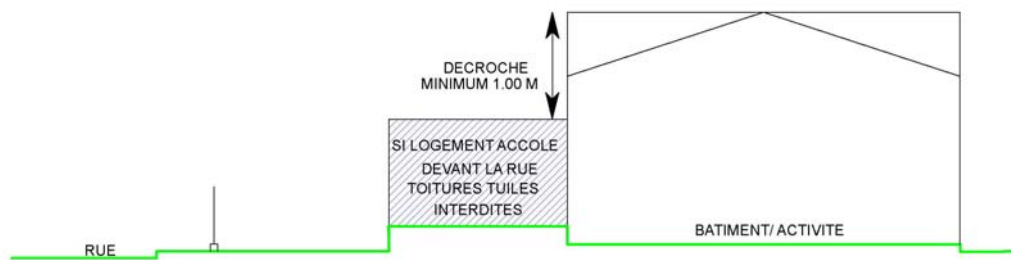
La Z.A.I Les Aigues Vives « secteur 4 » est réservée principalement aux commerces et activités de services ou aux artisans selon le secteur défini sur le plan de masse.

Toutefois, l'édification de bâtiments à usage mixte commerciales / services et habitation ou artisans 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.

- Dans le cas où, un dépôt / stockage, serait nécessaire à l'activité des artisans à l'extérieur, celui –ci ne devra pas être placé côté voie de desserte principale ; en outre il devra être accompagné d'un traitement paysagé (ex ; si proche de la clôture, doublage de celle-ci par une haie vive obligatoire). Ce dépôt / stockage pourra être couvert par une annexe établie en limite de parcelle, si celle-ci n'excède pas la hauteur de la clôture (1.80 m au totale) et 10 m de longueur.
- Dans le cas où un logement est demandé, les locaux à usage d'activités commerciales / tertiaires ou artisans devront avoir une S.H.O.N. minimale de 100 m².
- La SHON du logement ne pourra excéder 110 m² quelle que soit la surface de la parcelle et ne pourra en aucun cas être supérieure à la surface du bâtiment d'activité. En aucun cas la construction de logement de fonction ne pourra précéder celle des locaux à usage commercial / tertiaire. Ce logement sera accolé ou intégré au bâtiment.
- Si le logement est accolé il devra l'être sur au moins une face.
- Si le logement est accolé au bâtiment, il devra être en décroché par rapport à la hauteur finale du bâtiment d'un minimum de 1.00 m.



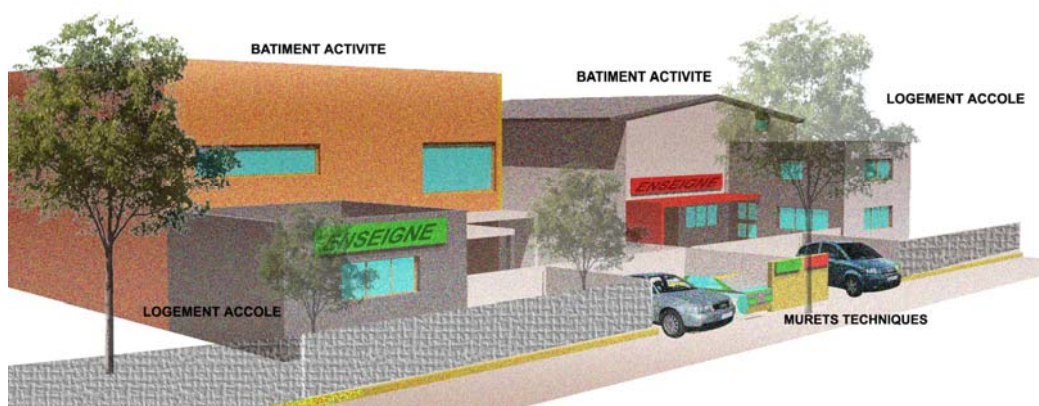
- Dans le cas où le logement de fonction est accolé au bâtiment et donne sur la voie principale de desserte ; Les toitures tuiles seront interdites
-



- il devra par son style, son architecture, ses matériaux, être assimilé au bâtiment de l'activité et ne pas dénoter de celui –ci, l'image du bâtiment d'activité doit primer sur l'image de logement.



Exemple



Exemple

- Un seul logement par parcelle sera admis si il remplit les conditions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.4. - ACCES ET VOIRIE

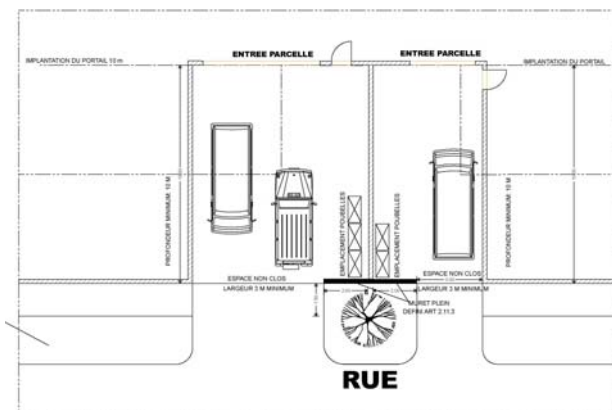
Le côté accessible de la parcelle sera matérialisé sur le lot.

1. CAS DES ARTISANS :

Un espace non clos d'accès à la parcelle de 10m de profondeur minimum par 5 m de large minimum devra être créé à l'entrée de la parcelle.

Un muret plein (défini à l'article 2.11.5 clôture) viendra réduire le passage véhicule à 3m minimum.

Le revêtement de l'espace non clos sera le même que celui utilisé par la commune sur le trottoir, le cas échéant le même revêtement que la chaussée.

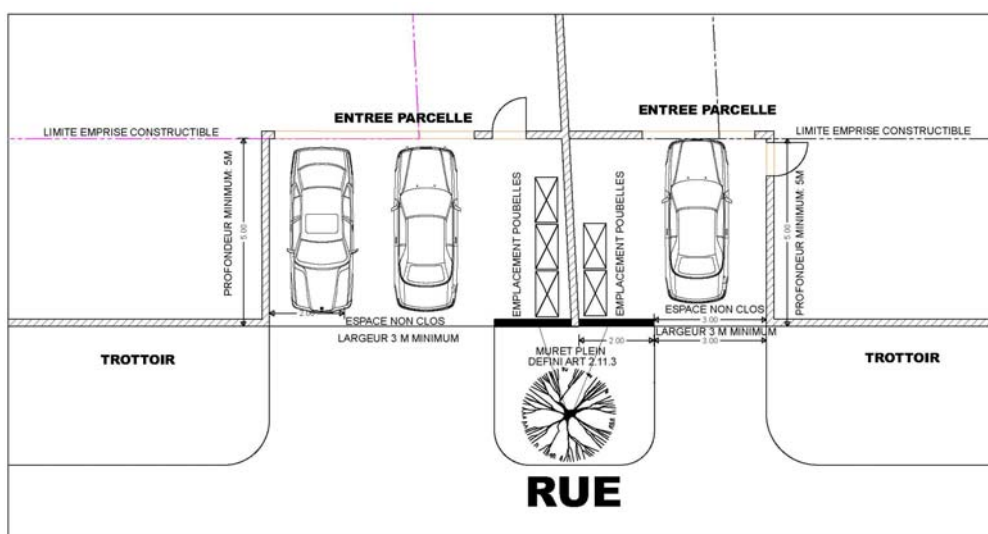


2. CAS DES COMMERCANTS :

Un espace non clos d'accès à la parcelle de 5m de profondeur minimum par 5 m de large minimum devra être créé à l'entrée de la parcelle.

Un muret plein (défini à l'article 2.11.5 clôture) viendra réduire le passage véhicule à 3m minimum.

Le revêtement de l'espace non clos sera le même que celui utilisé par la commune sur le trottoir, le cas échéant le même revêtement que la chaussée.



AMBIANCE

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 rejetées 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.

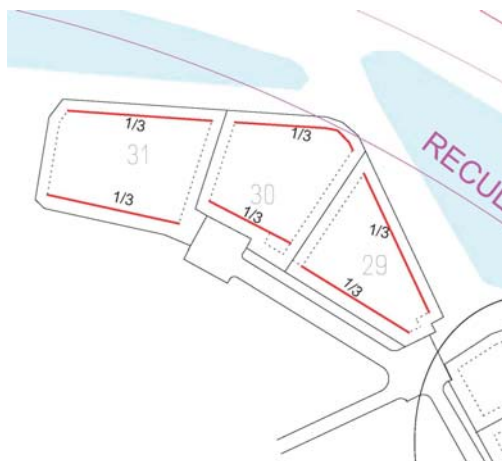
Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

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

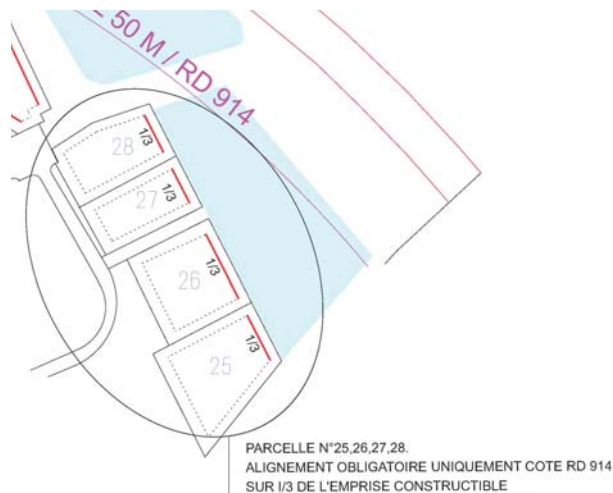
1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 m.
Voir limite d'emprise constructible indiqué sur chaque lot.

Tous les bâtiments de ce secteur devront avoir un alignement de leur façade sur voie (Côté entrée) principale d'au moins $\frac{1}{3}$ de la limite d'emprise constructible : Parcelles n° 10-11- 12- 13- 14 -32- 33 - 36 .

Un double alignement concerne les parcelles n° 29 30 et 31 ; un alignement de leurs façades sur voie (Côté entrée) principale d'au moins $\frac{1}{3}$ de la limite d'emprise constructible et un alignement de leurs façades « arrières » donnant sur la RD 914 de $\frac{1}{3}$ minimum.



Les parcelles n°25, 26,27 et 28 auront un alignement obligatoire uniquement côté RD 914.



2. La parcelle n° 35, est un lot existant et n'est pas concerné par les alignements.

Ces façades alignées sont des représentations du bâtiment côté voie de desserte mais aussi côté RD 914 , voie très emprunté par les véhicules , cette façade « arrière » est donc tout aussi importante que la façade d'entrée du bâtiment à édifier.

Un traitement architectural particulier devra être apporté à ces façades alignées sur ces voies.

Dans le cas d'emprise courbe due au tracé de la voie, l'alignement de la façade sera adapté au plus près de la courbe, dans la limite de l'emprise constructible de la parcelle.

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.

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

Un seul bâtiment par lot et annexe possible voir art 2.3. pour les artisans.

Le lot n° 35 étant déjà bâti, il n'est pas concerné par l'obligation, le projet pourra être construit indépendamment du bâti existant.

ARTICLE 2.9. - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol affectée à chaque terrain est spécifiée sur chaque lot.

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

ARTICLE 2.11. – Aspect extérieur

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. Couleurs issues du nuancier de l'étude paysagère ; beige RAL 1019, Glacier 4510 ou RAL 6027 et couleur supplémentaire admise : gris.

- 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 ou photovoltaïques seuls les panneaux 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 autorisées sont : brun, ocre, beige, gris.

Toutefois et après accord de l'Architecte conseil, d'autres couleurs pourront être admises, si la construction présente un caractère architectural qui le nécessite.

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 annexée au PLU : Sahara RAL 1015 et beige RAL 1019, couleur supplémentaire admise : gris.

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 la rue, elles doivent être traitées avec la même finesse et la même réflexion que les façades principales.

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

2.11.3 Menuiseries extérieures

- Elles seront en aluminium ou PVC ou bois, teintes autorisées : Blanc, Gris RAL 9006, 9007 Gris anthracite RAL 7015, Noir.
- Dans le cas de volets roulants, les caissons seront intégrés au linteau et non saillant en façade.

2.11.4 Hauteur de la construction

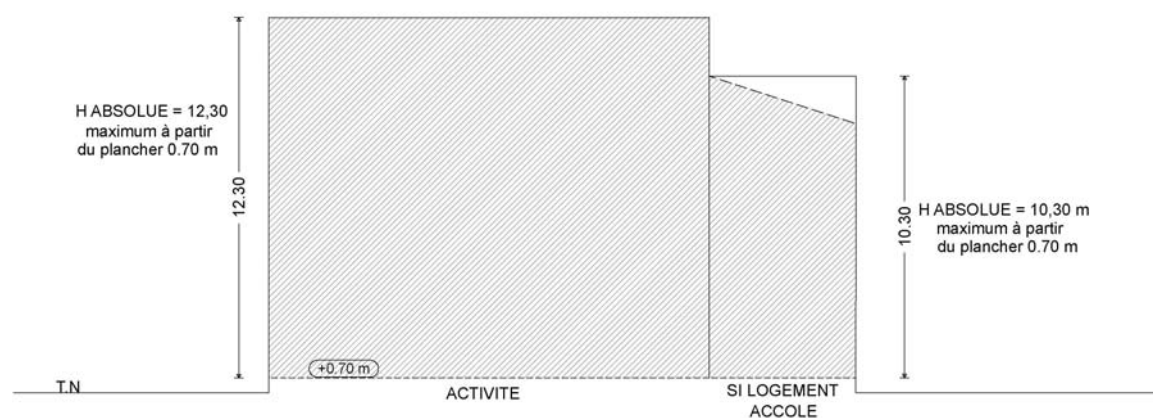
La hauteur des constructions est mesurée à partir du plancher bas 0.70 m, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- 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.



- Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

2.11.5 Clôture

Elles seront en panneaux treillis de couleur vert sombre, sur mur bahut enduit (couleur issue du nuancier de la mairie). Elles pourront être doublées d'une haie vive Cf. étude paysagère.

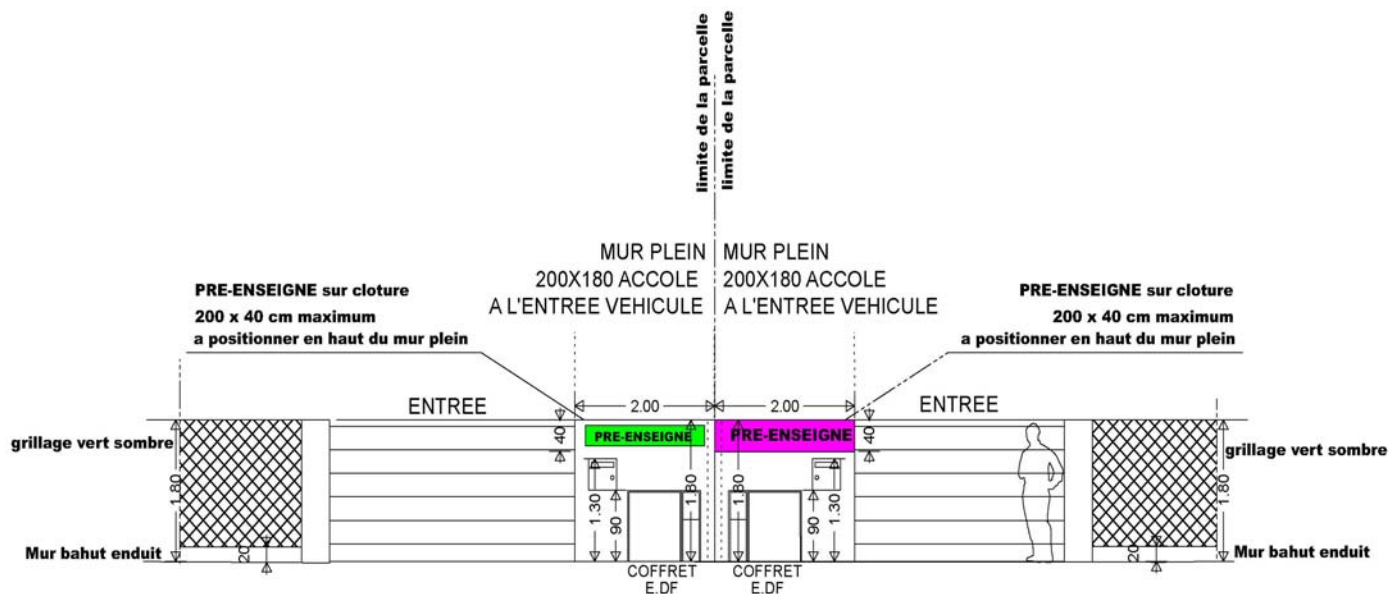
La hauteur des clôtures sur voie et sur mitoyen sera de 1.80 m au totale sur mur bahut de 0.20 m, soit avec une perméabilité de 80 %.

Un mur plein de 2.00 m de long par 1.80 de haut, accolé à l'entrée véhicule de la parcelle servira à placer la boîte aux lettres, le coffret EDF, eau et PTT et laissera la possibilité de placer une pré enseigne de 2.00 de long x 0.40 m de large maximum au dessus de la boîte aux lettres et en haut du mur plein.

Ce mur plein sera de préférence jumelé avec celui de la parcelle voisine.

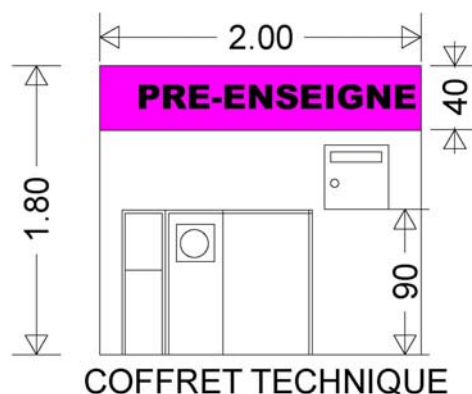
La boîte aux lettres devra être placée à 0.90 m du sol fini.

L'arrière de ce mur plein non clos côté privé servira pour l'emplacement des poubelles. Voir art 2.4.



Le portillon d'entrée ne sera pas autorisé en façade sur rue. Il pourra être placé d'un côté ou de l'autre du retour de l'espace non clos devant l'entrée de la parcelle.

Les clôtures dans le cas de commerces ne sont pas obligatoires, seul le muret plein tel que défini ci-dessus (cf. ; schéma ci-dessous), sera obligatoire.



La réalisation de ce muret technique sera prise en charge par la commune, dans le cadre de la viabilisation des terrains. La fourniture et la pose de la pré-enseigne reste à la charge de l'acquéreur du lot.

Dans le cas exceptionnel où le muret technique mis en place par la commune, ne coïncide pas avec le passage du projet, un autre muret plein de même dimension, couleur et enduit, pourra être mis en place devant l'espace non clos véhicule et servir pour l'emplacement des poubelles à l'arrière. Le muret technique existant sera alors inclus dans la clôture si il y a lieu.

2.11.6 Enseignes

Les pré-enseignes sont interdites, à l'exception d'un Relais Information Service à l'entrée de la zone artisanale (définie au plan de masse),, dont les modalités sont définies par la commune et de la pré enseigne tel que définie à l'article 2.11.5 « Clôture »

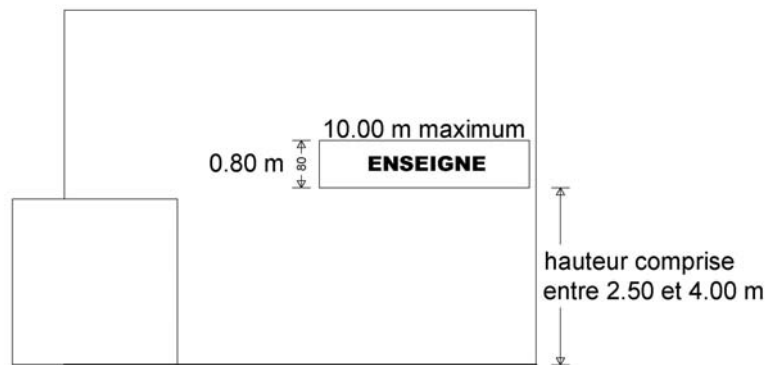
Les enseignes devront être traitées avec un souci d'insertion, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, proportions et couleurs).

La hauteur de l'enseigne sera dans un souci d'uniformité de 0.80 m et sa longueur maximale de 10 mètre

0.80 m x 10 m maximum

L'enseigne devra être placée, à une hauteur prise par rapport au trottoir, entre 2.50 m et 4.00 m de hauteur.

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.



Dans le cas bien précis de commerce ou activité type « chaîne » ou les enseignes sont types ou définies ou imposées, il pourra être admis une autre implantation et une autre dimension.

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.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation répondant à l'article 2.3 : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface ou plancher hors-œuvre.
- c) Pour les constructions artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de vente ou d'atelier.
- d) Pour les entreprises commerciales : une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
- e) Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 3 emplois.

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, faux poivrier...

- 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 chaque lot.
2. L'emprise au sol maximale est indiquée sur chaque lot.

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

Néant.

ARTICLE 2.16. - REUNION DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus distincts.

Il n'y aura pas d'obligation de prévoir plusieurs entrées si la réunion de plusieurs lots n'en forme plus qu'un.

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

