

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU GRES

" POLE COMMERCIAL "

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones économiques du territoire. Elle est divisée en 2 secteurs :

- le secteur UEa au nord de la RD99 autour du marché et de la coopérative céréalière,
- le secteur UEb qui correspond à l'actuelle zone d'activités économiques de Laurade et au camping.

Ainsi, le lot est ici concerné par les dispositions applicables à la zone **UEa** du PLU.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches B, C, D et E « risques », auxquelles il convient de se référer, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, augmentées de celles de l'article 9 du Titre I — Dispositions Générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

L'attention des acquéreurs de lot est attirée sur le fait que toute construction à l'intérieur du lot doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable, conformément aux articles du code de l'Urbanisme.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour l'objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le «**POLE COMMERCIAL**». Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lot. Les acquéreurs ou occupants du lot seront tenus de respecter rigoureusement les conditions prévues au présent règlement.

Les dispositions énoncées dans le présent règlement sont de nature à assurer un cadre d'activités harmonieux. Ces dispositions sont prévues pour permettre un respect réciproque entre voisins. Chaque acquéreur est donc invité à s'y référer, dans son intérêt, comme dans celui de tous.

Les dispositions du présent règlement complètent celles du PLU en vigueur sur la commune de **SAINT ETIENNE DU GRES**, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la zone **UEa** du PLU. Les règles édictées par le règlement s'apprécient au regard de chaque lot créé ou à créer.

1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique exclusivement aux terrains objet du lot. Il est rappelé que ce lot est situé sur la commune de **SAINT ETIENNE DU GRES**, dans la zone **UEa** du Plan Local d'Urbanisme.

Les parcelles sont cadastrées.

Section A n° 2692 partie 2 pour une contenance cadastrale de 28a02ca.

Section A n° 2698 partie 2 pour une contenance cadastrale de 3a85ca.

La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connues de façon définitive qu'après piquetage sur le terrain et délivrance du plan de vente et de bornage par le Géomètre-Expert du lot.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles constituant l'assiette foncière du lot se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

Les règles qui sont ici définies complètent les règles d'urbanisme applicables à la zone. Le LOT « **POLE COMMERCIAL** » comporte **1 lot numéroté 1**, destiné à la construction.

En conséquence, toute construction de quelque nature et importance que ce soit, est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire ou autorisation d'urbanisme délivré par l'Autorité compétente dans le respect des dispositions du présent règlement et de toutes les autres prescriptions législatives

ou réglementaires applicables en vigueur à la date du dépôt de la demande d'obtention de cette autorisation.

1.3 — SERVITUDES DIVERSES

Les acquéreurs des lots ne pourront pas s'opposer au passage de canalisations d'eau, d'égout, de pluvial, d'électricité ou de télécommunications devant, pour des raisons techniques, traverser leur lot ou les parkings privatifs et aux servitudes qui en résulteraient.

Ils ne pourront pas s'opposer à la libre circulation des eaux de ruissellement qui traverseraient leur lot en direction du bassin de rétention.

Une servitude n°1 et n°3 de cour commune de 5 mètres de large sera créée sur les parcelles A n°215-726-2692partie.

Fonds servant : Parcelles A n°215-726-2692 partie

Fonds dominant : Lot n°1

Une servitude n°2 de passage pour les livraisons du pôle commercial sera créée sur les parcelles A n°215-726-2692partie, le long de la limite Nord-Ouest du lot n°1.

Fonds servant : Parcelles A n°215-726-2692 partie

Fonds dominant : Lot n°1

Les livraisons sont interdites les jours de marché (le Lundi après-midi, Mercredi après-midi et Vendredi après-midi).

L'acquéreur du lot n°1 ne pourra pas créer de servitudes de vues (ouvertures) en limite de lot.

TITRE 2 - REGLEMENT

Article 2-1 : Occupations du sol interdites

Toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article 2-2 et UE2.

Article 2-2 : Occupations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément à l'article UE1, dans le cadre d'un projet multi activités, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont prescrites à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la localisation, ni de risques pour la sécurité des personnes et des biens : supérette, artisanat de bouche ou industrie agroalimentaire offrant notamment un débouché aux produits du marché André Vidau. Ces occupations se feront dans la limite d'une surface de vente maximum de 400 m² de surface de plancher par activité. Sans condition de surface pour les autres destinations.

En outre dans la zone UE sont autorisées :

- a. Les aires de stationnement ouvertes au public, celles-ci devront être réalisées en matériaux perméables.
- b. A posteriori, la zone n'étant pas bâtie actuellement, les occupations du sol autorisées seront réalisées en priorité dans les bâtiments existants.

Article 2-3 : Accès et voirie

Respecter le règlement UE3 pour les aménagements internes et accès pour les futurs dépôts d'autorisation d'urbanisme.

L'accès principal au lot n°1 se fera depuis la Route de Tarascon et le rond-point situé à l'Est du projet.

Article 2-4 : Desserte par les réseaux

- a. Eau potable : Toutes les constructions à usage d'activité ou de service devront obligatoirement se raccorder au réseau public d'eau potable, sur les regards disposés à l'entrée du lot, dans les espaces privatifs non clos ou en limite du domaine public selon les préconisations de la CCVBA.

 SELARL VIA GEO <i>Géomètre-Expert</i>	PA10 - REGLEMENT	DOSSIER 4200
--	------------------	--------------

- b. Eaux usées : Toutes les constructions à usage d'activité ou de service devront obligatoirement se raccorder par des canalisations souterraines sur les caisses à passage direct disposées en limite des lots et ou en limite du domaine public, dans les espaces privatifs non clos et raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou polluées aux hydrocarbures, notamment, dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et dispositifs adéquats.

N.B. : les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour la parcelle, afin que la construction soit raccordée de façon gravitaire et ce dans de bonnes conditions, dans le cas contraire, la station de refoulement sera l'affaire de l'acquéreur.

- c. Eaux Pluviales :

Toute opération nouvelle pourra faire l'objet d'une étude spécifique d'écoulement pluvial. Cf. règlement UE, article UE4 pour le détail.

Le « Pôle Commercial » est concerné par :

Zone EP1 : il s'agit des secteurs déjà raccordés ou raccordables à un réseau d'eaux pluviales en place, notamment le centre du village.

Dans le cas où celui-ci pourra démontrer que l'infiltration des eaux sur place n'est techniquement pas possible, le pétitionnaire pourra se raccorder au réseau public avec un débit maximum de rejet de 5 l/s/ha nouvellement imperméabilisé pour une pluie vingtennale (soit un stockage des eaux à hauteur d'un volume minimal de 100 l/m² nouvellement imperméabilisé). À défaut l'infiltration des eaux sur l'emprise de la parcelle est à privilégier.

- d. Electricité téléphone : Cf. règlement UE, article UE4.

- e. Défense extérieure contre l'incendie (DECI) : Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur. Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60 m³ /h pendant deux heures.

Pour information, il existe un poteau incendie à l'angle des parcelles A n°2692 et 2698 (entrée de la Place du Marché), à moins de 150 mètres du lot, mais tout autre moyen de DECI sera à mettre en œuvre en complément.

Article 2-5 : Surface et forme des terrains

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. règlement UE, article UE6.

Pour les reculs des canaux et cours d'eau, voir les dispositions générales et se conformer à l'article 8 titre I du présent Règlement (non concerné).

Article 2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf. règlement UE, article UE7 et article 4 du titre I pour des demandes d'adaptations mineures éventuelles. L'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative, si le plan de masse PA4 le permet.

Article 2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2-9 : Emprise au sol

Pour le calcul de l'emprise au sol, se référer au Lexique en annexe du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet et celui-ci devra présenter des mesures compensatoires d'imperméabilisation (étude hydraulique à produire).

soit $3187 \text{ m}^2 \times 0.50 = 1593 \text{ m}^2$.

N° LOT	Emprise au sol
1	1593
TOTAL	1593

Article 2-10 : Hauteur des constructions

Cf. règlement UE, article UE 10

Article 2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Cf. règlement UE, article UE11

En dehors de l'emprise du bâti, l'acquéreur du lot n°1 devra réaliser une clôture grillagée en panneaux rigides sur la limite Nord de séparation avec la zone du marché.

Article 2-12 : Stationnement

Cf. règlement UE, article UE12.

Pour mémoire, vérifier si des réglementations complémentaires impactent le projet (IRVE, couverture photovoltaïque au moment du dépôt, celles-ci évoluant très rapidement).

Article 2-13 : Espaces libres et plantations

Cf. règlement UE, article UE13

Les sols perméables ou semi-perméables végétalisés sans structure plastique seront privilégiés pour les espaces de stationnements et de manœuvres des véhicules motorisés.

Une haie basse ou un aménagement paysager pourra être imposée dans le cadre des autorisations d'urbanisme pour limiter l'impact éventuel des aménagements (de type stationnement par exemple) sur la perspective de l'Esplanade de la Mairie, sans pour autant réduire la lisibilité des enseignes.

Article 2-14 : Coefficient d'occupation du sol

SUPPRIME par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 2-15 : Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2-16 : Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.