

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 N A

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie de 40 hectares. Cette zone destinée à accueillir des activités diverses, artisanales, commerciales et des services, s'étend sur deux sites :

- **Au Nord** de la commune, le secteur 2 N Aa desservi par la R.D. 112 destiné à l'accueil des entreprises diverses, est concerné par l'application de l'article L-111-1.4. du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions urbanistiques et architecturales sont définies pour les constructions localisées le long de l'axe.

Un schéma de principe est joint à l'étude Amendement Dupont, Cf. annexe 6a.

- **Au Sud**, le secteur 2 N A recouvre les terrains desservis par la R.N. 126 et devra s'organiser en cohérence avec les activités déjà existantes à proximité.

Les dispositions réglementaires de la zone s'attachent à favoriser une bonne intégration des opérations dans leur environnement et à prendre en compte les prescriptions urbanistiques et architecturales définies dans l'étude Amendement Dupont dans le secteur 2 N Aa.

L'urbanisation de la zone 2 N A se fera obligatoirement, à travers des opérations d'ensemble ou dans le cadre de procédure de Z.A.C.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 N A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Ne sont admises que :

- 1.1. Les occupations et utilisations des sols à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, hôtelières ou de services.
- 1.2. Les extensions des constructions existantes à usage autre que l'activité aboutissant à un total de surface de plancher hors œuvre nette de 200 m².
- 1.3. Les extensions des activités existantes.
- 1.4. Les installations classées sous réserve des dispositions du paragraphe 3 ci-après.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées.

2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitations ou hôtelières autorisées en 1.1. et 1.5. situées au voisinage des axes classés bruyants classés par l'arrêté du 26 juillet 2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2.2. Les installations classées sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

2.3. Toute occupation ou utilisation du sol doit concerner une unité foncière d'une superficie minimale de 2 hectares.

2.4. Pour les extensions des constructions existantes, aucune superficie minimale n'est exigée.

ARTICLE 2 N A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits

Toute occupation et utilisation du sol autres que celles admises à l'article 2 N A1.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 N A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- 1.5. Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie autre que la R.N. 126.
- 1.6. Dans le secteur 2 N Aa et pour les constructions localisées en façade de la D. 112, les accès se feront obligatoirement à partir d'une voie en contre-allée parallèle à la D. 112.

2 - Voirie

- 2.1. L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :
 - 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée.
- 2.2. Les dispositions de l'alinéa 2.1. ne s'appliquent pas pour la voie en contre-allée prévue le long de la D. 112 sous réserve de présenter un traitement homogène.

2.3. Voies en impasse

- 12 mètres de plate-forme et 7 mètres de chaussée,
- leur longueur ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif de retournement qui doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

3 - Pistes cyclables et chemins piétonniers

- 3.1. L'ouverture des pistes cyclables pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics. Leur largeur ne devra en aucun cas être inférieure à :
- 1,5 mètres pour les pistes à un seul sens de circulation,
 - 2,5 mètres pour les pistes à double sens de circulation.
- 3.2. Dans ce secteur 2 N Aa une liaison piétonnière entre les espaces verts de la zone et les abords du ruisseau de la Garrigue sera exigée, conformément au schéma de principe joint à l'annexe 6a.

ARTICLE 2 N A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- 1.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée. Dans le cas, toute précaution devra être prise pour éviter des retours d'eau sur le réseau public d'alimentation en eau potable.
- 1.2. Les autres constructions (logement, etc.) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.
- 1.3. Les points d'eau nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

2 - Assainissement

2.1. Eaux vannes et usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

2.2. Eaux pluviales

L'aménageur utilisera des techniques dites alternatives (bassins de rétention de type sec à ciel ouvert ou collecteur réservoir) limitant le débit rejeté par l'opération.

La zone 2 N A est une zone à contrainte moyenne. La dimension du bassin de rétention est fonction du type d'opération.

Pour les zones commerciales :

- volume du bassin de rétention pour un hectare aménagé : $V = 200 \text{ m}^3$
- débit de fuite du bassin pour un hectare aménagé : $Q_f = 25 \text{ l/s ha}$

La surface à considérer est la surface totale de l'opération.

Dans le cas d'un bassin de rétention collectant un parking de plus de 100 véhicules, la sortie du bassin sera équipée d'une régulation de débit et d'un dispositif de traitement des hydrocarbures.

L'aménagement et les positionnements se feront en accord après étude avec les services techniques de la commune.

3 - Réseaux de télécommunication

- 3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

- 3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Le réseau électrique de distribution et les réseaux de télécommunications des lotissements doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE 2 N A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Néant.

ARTICLE 2 N A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 30 mètres de l'axe de la R.D. 112 et de la D. 66 déviée,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées et ouvertes à la circulation générale et 5 mètres de la limite d'emprise du chemin de Nollet,
- 15 mètres de la limite d'emprise de la R.N. 126,
- 40 mètres de l'axe de la D. 16 et 16b.

ARTICLE 2 N A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2 N A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2 N A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière dans le secteur 2 N A et 50 % dans le secteur 2 N Aa.

ARTICLE 2 N A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres sous sablière.
- 2 - Des dispositions particulières peuvent être prises dans le cas d'installation de procédé technique de l'utilisation de l'énergie solaire et pour toutes les constructions spéciales et éléments fonctionnels nécessités par l'industrie.
- 3 - Les hauteurs définies ci-dessus sont comptées à la sablière ou à défaut au dernier plafond et à partir du sol naturel avant travaux.

ARTICLE 2 N A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Toute construction ou installation doit être adaptée au caractère du village existant. Par sa forme et ses matériaux, elle doit être conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

Dans le périmètre de protection du château de Thégra, les dispositions suivantes seront respectées :

- . Dans les endroits en pente, et en contrebas du château, l'implantation des volumes devra se faire en partie enterrée dans le terrain et les façades apparentes devront regarder la route située plus bas.
- . L'intégration dans le site obligera les parties des toitures recouvertes à être plantées de végétation de type pelouse ou iris, de façon à prolonger les pentes du terrain. Le restant pourra être de type métallique.
- . Seules quelques joues apparentes nécessaires aux retours seront revêtues de bois.

1 - Couleurs et matériaux

1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Les enduits grossiers et matériaux bruts utilisés en façade doivent être teintés.

2 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3 - Toitures

3.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions ou du site.

3.2. Toitures traditionnelles

Elles doivent être obligatoirement constituées de matériaux locaux ne créant pas de diversité profonde dans l'aspect ou la coloration des toits de la ville (tuiles à surface courbe). Dans tous les cas, les toitures ne doivent pas nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction et de son environnement.

3.3. Toitures en terrasse

Les matériaux de protection de ces toitures doivent être obligatoirement d'une coloration voisine de celle des toits de la ville.

Dans le secteur 2 N Aa, toute construction devra faire l'objet d'une étude particulière de coloration.

En cas d'utilisation des bardages métalliques, la coloration de ceux-ci seront limités aux teintes bleu, gris et blanc. Des teintes différentes seront autorisées pour les menuiseries, ou de manière limitée pour animer une partie de la façade.

4 - Clôtures

Toute clôture du type plaque de ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures, si elles existent, doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE 2 N A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de superficie,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions.

1 - Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces

Pour les commerces, il est exigé une place de stationnement ouverte et accessible à tout public par 30 m² de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente, destinée au public, avec un minimum de deux places par commerce.

Tout dispositif limitant l'accès à ces stationnements est interdit.

4 - Etablissements industriels

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) avec un minimum d'une place par poste de travail.

5 - Etablissements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant et par poste de travail.

6 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

7 - Dans le secteur 2 N Aa, excepté le stationnement latéral admis le long de la voie en contre-allée, les parcs de stationnements devront être situés à l'arrière de la construction ou sur la partie latérale de la construction.

ARTICLE 2 N A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé. Les espaces libres et les plantations doivent présenter un entretien garantissant la tenue décente des propriétés foncières.

2.2. Les aires de stationnement non couvertes

Pour les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², les places doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de voiture.

2.3. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage, doivent être traités en espaces verts.

2.5. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

- 3 - Un espace vert doit être créé le long des limites séparatives avec la zone U C. Cet espace ne doit pas être inférieur à 15 mètres de large et il doit être constitué de plantations type forestier à base d'essences locales.
- 4 - Dans le secteur 2 N Aa, le long de la D. 112, l'espace situé entre la limite d'emprise de la voie en contre-allée et la limite d'implantation des constructions devra être traité en espace vert.
- 5 - Dans le cas d'aménagement des bassins d'orage, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager.
- 6 - Sur la rive nord du chemin de Gauré, une bande boisée d'une largeur de 10 mètres minimum devra être aménagée.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 N A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2 N A 3 à 2 N A 13.

ARTICLE 2 N A 15 - POSSIBILITES DE DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.