

REGLEMENT

ZAC DES BATAILLES



Dispositions applicables à la Zone 3NA

Caractère de la zone

Cette zone est située au lieu dit les Batailles, il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques.

L'objectif est de mettre en œuvre un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques.

La configuration géographique de la zone, la mosaïque foncière de ce territoire et notamment la nécessité d'y apporter un important programme de travaux d'équipements d'infrastructure nécessaires à son urbanisation, conduisent à l'obligation de prévoir une opération d'aménagement.

En conséquence, son ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement qui porte obligatoirement sur l'ensemble de la zone 3NA.

Elle est en grande partie soumise au risque inondation centennale du Nègue Boute. En conséquence, elle comporte des dispositions particulières concernant les remblaiements des terrains l'altitude des planchers des constructions et leurs organes techniques.

Par ailleurs, elle comprend le secteur 3NAir1, inconstructible, correspondant au secteur inondable par crues décennales concomitantes du Nègue Boute et du Vidourle.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone 3NA :

- Les opérations d'aménagement.

Dans une opération d'aménagement sont admises les constructions et les installations suivantes, à usage :

- de bureaux/ services
- de commerce/artisanat
- d'ateliers
- de restauration
- d'équipements collectifs et publics

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées aux activités citées ci-avant.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie.

Dans le secteur 3NAir1 :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue des aménagements de voirie, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie et d'inondation.

- Les voiries, réseaux divers et les équipements nécessaires à l'aménagement la zone 3NA et du secteur 3NAir1 dans la mesure où ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de ruissellement et des eaux résultant des crues.

Information générale liée au risque inondation correspondant à l'enveloppe hydrogéomorphologique représentée sur le « plan des propositions d'aménagement » annexé au rapport de présentation de la révision simplifiée : chaque pétitionnaire, dans la conception de tout projet de construction doit prévoir des mesures de réduction de la vulnérabilité telles que les réseaux électriques et informatiques descendants depuis les plafonds avec prises situées à 1 m du sol, surélévation de 0.5 m par rapport au niveau des planchers des installations de chauffage ou de climatisation, batardeaux sur toutes les ouvertures, matériaux insensibles à l'eau en partie basse y compris isolants, cloisons et revêtements de sols.

Dispositions particulières pour les constructions concernées par la zone inondable.

- Lorsque la configuration et la forme du terrain le permettent, les constructions doivent être implantées hors zone inondable centennale.
- Dans la zone inondable centennale, les plates-formes des terrains aménagés (y compris les revêtements de sol) ne doivent pas être réalisées au dessus des côtes altimétriques fixées sur la carte relative à « la définition des cotes maximales des plates-formes des bâtiments » (réalisée par MEDIAE 06/04/2006 page 11 du rapport de présentation).
- Pour les constructions à usage de bureau, les planchers (sol fini) doivent être situés à au moins 0.60 mètre au dessus des plus hautes eaux connues, en référence à la crue centennale.

Dispositions particulières relatives aux voies bruyantes :

- Les bâtiments situés en bordure des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes conformément à la loi N°92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, au décret N°95-21 du 21 janvier 1995, à l'arrêté interministériel du 3 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998, et représentées sur les documents graphiques, doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme au code de la construction et de l'habitation.

Les infrastructures de transports terrestres classées bruyantes par arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 sont les suivantes :

- D 999 (section Est hors agglomération) classée en catégorie 3 la Largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 100 m

Article 3NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et d'utilisations du sol non mentionnées à l'article 3NA 1 ci-dessus notamment

- Les constructions à usage d'habitat.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3NA 3 - Accès et voirie

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

• Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer des difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

L'accès sur la D 999 doit être aménagé sensiblement à l'endroit marqué par les flèches sur le document graphique.

• Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles de liaison d'intérêt général, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une longueur de plateforme de 10 mètres.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (rayon de giration de 12 m).

Le document graphique comporte la représentation de voies futures dont le tracé n'est pas figé.

Article 3NA 4 - Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Défense incendie : les programmes de construction et installation doivent être équipés d'une défense incendie réalisée à partir du réseau public et répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux résiduaires des activités peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement collectif après un prétraitement approprié les rendant conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec la commune.

Les rejets des eaux de refroidissement ne peuvent être envisagés que dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Le coefficient d'imperméabilisation des sols de chaque terrain est limité à 70% de sa surface.

La collecte des eaux pluviales sur le terrain est à la charge exclusive du demandeur, leur rejet doit s'effectuer vers le réseau public.

Dans l'hypothèse où le rejet des eaux pluviales est supérieur à la capacité du réseau public, le demandeur est tenu de réaliser à sa charge, les ouvrages de rétention nécessaires.

- Electricité ou téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Article 3NA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 3NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise des voies.

Article 3NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- . soit en limite séparative
- . soit de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Article 3NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article 3NA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 3NA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres mesurée à partir du terrain aménagé dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Cette hauteur peut être dépassée pour des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées, réfrigérants, silos, etc... justifiés pour les besoins de l'activité.

Dans la zone inondable, la hauteur ci-dessus est mesurée à partir de la cote de référence des plus hautes eaux connues.

Article 3NA 11 - Aspect extérieur

- Afin d'assurer une meilleure intégration à l'environnement, chaque fois que possible, la plateforme destinée à l'implantation du bâtiment devra être aménagée suivant le principe de déblais/remblais afin de limiter les décaissements ou talus importants.

- Le volume :

- La pente des toitures, la hauteur des constructions doivent être déterminées en tenant compte du relief du terrain, la simplicité des volumes doit être recherchée

- Les matériaux :

- Les matériaux de couvertures, les enduits ou revêtement de façades, les menuiseries extérieures doivent être réalisés avec simplicité. Les enduits des maçonneries devront être lisses, ceux dits « rustiques » ou « écrasés » sont interdits.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers, les pierres ne doivent pas être peintes, etc...).
- Dans l'utilisation des matériaux, on retiendra toutes les formes de maçonnerie contemporaines ainsi que les revêtements de type bardage métallique laqué, translucide, bois, etc...
- Les éléments accessoires doivent être traités avec simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

- La coloration des bâtiments :

- La couleur utilisée pour la réalisation des bâtiments concernant les façades, la couverture, les menuiseries et les éléments d'accompagnement aura un impact important sur la qualité des perceptions visuelles depuis les axes de communication extérieurs et intérieurs à la zone. Il a été retenu de marquer un choix des couleurs en référence à celles de la terre, de la roche, du ciel, de la végétation environnante. Il en découle une palette de couleur consultable en mairie que le pétitionnaire doit prendre en compte dans la conception de son projet et le choix des couleurs.

- Les clôtures

- Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.
- Elles seront constituées par une grille ou un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive ou tapissante d'essences locales, elles ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de pluie.
- Des murets en maçonnerie sont admis pour soutenir les portails d'entrée. En aucun cas, ils ne devront se développer en façade sur rue.
- Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de pluie.

Article 3NA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers, ne doit pas être inférieure à :

- pour les constructions à usage de bureaux : une surface de stationnement égale à 100% de la surface hors œuvre nette de la construction projetée,
- pour les constructions à usage de commerce : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente,
- pour les restaurants : une place de stationnement au moins pour 5 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements artisanaux et industriels : une surface de stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement projeté,

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

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Leur surface devra être justifiée.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article 3NA 13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres d'au moins 30% de la surface du terrain doivent être plantés d'arbre de haute tige et entretenus

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Les voies de structure de la zone devront comporter des plantations d'alignement (arbres de hautes tiges d'essences régionales adaptées à la nature du terrain).

Des arbres de hautes tiges et arbustifs doivent être plantés en bordure de la zone (leur représentation est donnée à titre indicatif dans le document graphique n°3-4).

Les bassins de rétention doivent être traités dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager. Les pentes des talus doivent être compatibles avec la sécurité des personnes et doivent comporter un accès réservé pour l'entretien.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3NA 14 - Coefficient d'Occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles 3 à 13 de la présente zone.

Article 3NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Non autorisé.

