

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT
TOUT USAGE !!!**

C- ZONE IV NA

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée, est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales commerciales ou de services et d'équipements publics, après réalisation des divers équipements.
La zone IV NA intéresse les sites suivants:

- LES TROIS PONTS ET SAINT MARTIN DE COULON

Un aménagement d'ensemble est prévu avec débouchés de voirie particuliers sur la **RD 613**.

- LES QUATRE CHEMINS

Cette zone desservie par la RD 613 et le C.D. 114 peut être équipée sans sujétion particulière; actuellement elle n'est desservie ni par un réseau public d'eau, ni par un réseau public d'assainissement.

Partie de la ZAC du Collège

Cette zone comprend les secteurs du Lieu-dit Lous Coucaïdous à l'Est de l'agglomération.
Une zone mixte équipements et activités est prévue.
Cette ZAC comprend un secteur IV NA z : secteur d'activités et d'équipements.

Section 1- Nature de l'occupation du sol

ARTICLE IV NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

En tous secteurs sauf IV NA z :

§ I Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 40% supplémentaires de la SHON existante au 10 février 1989.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- les constructions à usage industriel, d'équipement public, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités, les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services, liées à la zone, en secteur IV NA a,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au § II ci-après,

En secteur IV NA z :

- Les constructions à usage industriel - sans nuisance sonore et/ou olfactive-, d'équipement public, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services, liées à la zone.

§ II Toutefois, en tous secteurs sauf IV NA z, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les zones non aedificandi autour de la station d'épuration, seuls sont autorisés les bâtiments affectés au stockage.

ARTICLE IV NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs sauf IV NA z :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les terrains de camping et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, les lotissements à usage d'habitation.

Sur les terrains non desservis par le réseau public d'eaux usées, les activités produisant des rejets liquides autres que les effluents domestiques liés à la présence des usagers ne sont pas admises.

En secteur IV NA z :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent pour le secteur IV NA z sont interdites, et notamment :

- Tout type d'habitation liée ou non à l'activité.
- Les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, inerte, déblais, gravats de démolition.
- Tous les procédés de fabrication ou stockage qui utilisent des produits toxiques (métaux lourds solvants).
- La fabrication ou vente de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux.
- Les activités de métallurgie lourde ou industrie lourde
- Stockage d'hydrocarbures
- Installations classées pour l'environnement soumis à autorisation.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE IV NA 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignées sur le plan (RD 613).

Les accès directs sur la RD 613 ne pourront être réalisés pour desservir les terrains de la ZAC du Collège.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R 111-4).

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

§ II - Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc..

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE IV NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ I -Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

§ II – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (article L 35-8 du Code de la Santé Publique).

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Dans la zone IV NA le Rieutor, en l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation doit être assainie selon un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur, et à condition que les caractéristiques du terrain le permettent.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou correspondant à plus de 20 équivalents une étude de sol préalable devra conduire à définir le mode d'implantation des dispositifs autonomes d'assainissement ou du dispositif regroupé propre à l'opération.

Les activités produisant des rejets liquides autres que les effluents domestiques ne sont pas admises dans les zones non desservies par un réseau public d'assainissement.

Les réseaux d'égout doivent être constitués en dehors du chemin de fer sans déversement dans les emprises SNCF.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel des eaux pluviales et d'infiltration ne doivent pas augmenter les quantités d'eau à évacuer par les ouvrages dans les emprises ferroviaires.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE IV NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En tous secteurs sauf IV NA z :

Pour être constructibles les terrains non raccordables au réseau public d'eaux usées doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre sur avis de l'autorité sanitaire, l'implantation de dispositifs d'assainissement autonomes situés à l'écart des espaces bâtis non revêtus et non accessibles aux véhicules.

Le secteur IV NAa ne pourra être ouvert à l'urbanisation que sur la totalité du secteur.

En secteur IV NA z :

Non réglementé.

ARTICLE IV NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET AUX VOIES PRIVEES

En tous secteurs sauf IV NA z :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes: - 15 m de l'axe des voies automobiles.

- 5 m des limites des emprises publiques autres que voies publiques.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Prescriptions Spéciales :

Un recul de 75 mètres est à respecter par rapport à l'axe de la RD 613 suivant prescriptions inscrites au PLAN DE ZONAGE du P.O.S..

En secteur IV NA z1 :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades des constructions hors débords et retraits. Les débords sur le domaine public feront l'accord d'une autorisation de voirie.

Les constructions devront être construites à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Les débords et retraits sont admis dans le cadre d'un plan de composition établi pour la totalité de l'îlot et s'ils sont soutenus par des sujétions d'adaptation au sol ou de composition urbaine.

Un recul de 30 mètres est à respecter par rapport à l'axe de la RD 613.

Dans une bande de 30 à 50 mètres de l'axe de la RD 613, le linéaire de façade sera parallèle à l'axe de la RD 613 et ne pourra excéder 75% du linéaire de la parcelle longeant la RD 613.

ARTICLE IV NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tous secteurs sauf IV NA z :

1) Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 m. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

2) Les piscines ne dépassant pas de 0.60 mètres le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres des limites séparatives; celles dépassant 0.60 mètres seront implantées au moins à 4 mètres.

En secteur IV NA z :

Les constructions peuvent être construites en limite séparative, ou respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à ces limites.

ARTICLE IV NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE.

En tous secteurs sauf IV NA z :

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres

En secteur IV NA z :

Non réglementé

ARTICLE IV NA 9 - EMPRISE AU SOL

En tous secteurs sauf IV NA z :

Sans objet

En secteur IV NA z :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et d'imperméabilisation maximum des parcelles est fixé à 75%.

ARTICLE IV NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale

- depuis l'égout de toiture pour les constructions à toit en pente,
- de n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques et des antennes,
- au point le plus proche correspondant au niveau du sol après travaux d'aménagement.

Lorsque la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune

En tous secteurs sauf IV NA z :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à partir du terrain aménagé.

En secteur IV NA z :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres, superstructures exclues, essentiellement les cheminées et le débordement des murs anti-feu.

Le long de la RD 613, la hauteur des bâtiments doit être comprise entre 6 mètres au moins et 12 mètres au plus.

ARTICLE IV NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

En tous secteurs sauf IV NA z :

Les habitations nouvelles devront respecter les normes d'isolation acoustique contre les bruits de la voie ferrée (arrêté du 6.10.78 modifié le 23.02.83).

Des clôtures défensives doivent être établies par les constructeurs ou riverains, en dehors du domaine ferroviaire, au fur et à mesure de la réalisation des lotissements.

En secteur IV NA z :

VOLUMETRIE:

- Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles des bâtiments dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.

TOITURE:

- La toiture doit exprimer l'horizontalité caractérisant la volumétrie d'ensemble de la façade sur la RD 613.
- Ceci n'exclura pas des formes plus intéressantes, mais qui devront être examinées pour éviter des juxtapositions discutables.

COULEUR:

- Les couleurs mises en œuvre devront associer harmonieusement les constructions neuves aux bâtis et paysages traditionnels du Languedoc. Des ponctuations de teinte plus foncée ou plus claire pourront être utilisées pour la mise en valeur des volumes.

SUPERSTRUCTURES

- Les éléments de superstructure, édicules et éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et/ou dissimulés à la vue par la mise en œuvre d'acrotère de taille suffisante, spécialement depuis le RD 613 et la RD 27e.

CLOTURES

- Sur la façade de la RD 613, l'ensemble des clôtures seront réalisées de manière strictement identique, en maille semi-rigide de couleur verte doublée d'une haie arbustive de 2 m de large.

STOCKAGE

- Si le stockage est en hauteur (supérieur à 2 m), celui-ci sera traité comme un bâtiment en cohérence avec les autres constructions du lot et en respectant les prescriptions architecturales.

ENSEIGNES.

- Les enseignes devront être intégrées aux bâtiments.(rajouté à la demande du commissaire enquêteur).

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Collège est intégré au

règlement en tant que recommandations. (rajouté à la demande du commissaire enquêteur)

ARTICLE IV NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

En tous secteurs sauf IV NA z

- a) pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

En secteur IV NA Z

- Constructions à usage de bureau
1 place par tranche de 25 m² de SHON.
- Constructions à usage de surface de vente ou exposition :
1 emplacement par tranche de 40 m² de SHON.
- Constructions à usage d'entrepôt :
1 emplacement par tranches de 80 m² de SHON pour les constructions inférieures à 5000 m² de SHON ;
1 emplacement par tranches de 120 m² de SHON pour les constructions entre 5000 m² et 15000 m²
- Constructions à usage d'hôtellerie :
1 emplacement par chambre

En secteur IV NA z :

Les emplacements de stationnements seront traités avec des matériaux perméables garantissant une bonne accroche au sol.

ARTICLE IV NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tous secteurs sauf IV NA z :

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

En secteur IV NA z :

Il est exigé un arbre d'essence méditerranéenne pour deux places de stationnement.

Des haies vives ou murs destinés à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.

-

Stockage :

Les aires de stockage seront réalisées sur l'arrière des lots et devront apparaître sur le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage sont proscrites sur l'ensemble du linéaire de façade visible depuis le RD 613.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE IV NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En tous secteurs sauf IV NA z :

En l'absence d'équipement, le C.O.S est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises le C.O.S est fixé à 0.50.

En secteur IV NA z :

Non réglementé.

ARTICLE IV NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

