

## Dispositions applicables à la zone 2NA

### Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services et d'activités non polluantes, fait l'objet d'affectation de secteurs, en considération de la vocation particulière des sols.

### Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **2NA** : Secteur non bâti où les opérations ne peuvent être envisagées que sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.
- **2NAa**: Secteur peu équipé en grande partie occupé par diverses opérations, son aménagement doit être complété. Les constructions sont admises sur des terrains de 1000m<sup>2</sup> minimum.
- **2NAb** : Secteur en parti construit, compris entre la D976 et le plateau de la Garrigue. La topographie du site implique le maintien d'une dominante de nature.
- **2NAc**: Secteur peu construit, situé au pied et à l'Est de Notre Dame de Grace. Seules les opérations de construction individuelles sont admises sur des parcelles d'une superficie minimum de 1250m<sup>2</sup>.
- **2NAd** : Secteur situé en contrebas de la D976, à l'Ouest du village. Seules les opérations de constructions individuelles sont admises sur des parcelles d'une superficie minimum de 2000m<sup>2</sup>.
- **2NAe**: Secteur situé en bordure de la N100, en limite de la commune des Angles. Les opérations d'ensemble sont admises sur des superficies minimum de 10 000m<sup>2</sup>. La construction individuelle isolée est admise sur une superficie minimum de 2 500m<sup>2</sup>.
- **2NAf** : Secteur où l'urbanisation est déjà engagée. Les constructions individuelles sont admises sur des parcelles de 1 250m<sup>2</sup>.
- **2NAg** : Secteur du plateau de Signargues où les opérations peuvent être admises sous réserve d'une superficie de 10 000m<sup>2</sup> minimum par opération et sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.  
Il comprend le sous secteur **NAg1** correspondant au passage de la ligne à haute tension où tout projet de construction est soumis à l'avis du centre régional de transport de l'énergie du Sud-Est.
- **2NAh1 et 2NAh2** : Secteurs situés au quartier pied de la Cabane, à vocation d'habitat. Le secteur 2NAh1 est concerné par une servitude au titre de l'article L.123-2-b) imposant la réalisation de 30% de logements sociaux.

## SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2NA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 2- Le stationnement des caravanes isolées.
- 3- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4- Les parcs d'attraction.
- 5- Les champs de tir.
- 6- Le stand de tir.
- 7- Les affouillements et les exhaussements de sol importants.
- 8- Les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 2NA 2 – Types d'occupation et utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements visés aux articles 2NA3 et 2NA4.

- Les constructions ou installations dans les secteurs 2NA, 2NAc, 2NAd, 2NAe, 2NAf et 2NAg
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration.
- La création d'installations classées, soumises à déclaration.
- Les activités classées liées à l'activité de la zone sous réserve :
  - que leurs conditions d'exploitation soient conformes à la législation en vigueur.
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone, la construction individuelle « au coup par coup » est admise à condition que les équipements définis aux articles 2NA3 et 2NA4, existent au droit de la propriété, à savoir : voirie, eau potable, électricité.

Dans le secteur 2NAh1, les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes du secteur, dans le respect des principes fixés par l'orientation d'aménagement contenue dans le rapport de présentation.

Dans le secteur 2NAh2, la constructibilité des terrains est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2NA 3 - Accès et voirie

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, services de nettoyage...).

2 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

3 – Les accès sur le N100, destinés à une autre affectation que celle existante à la date de publication du POS sont interdits.

4 – Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

### ARTICLE 2NA 4 - Desserte par les réseaux

#### Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### Eaux usées :

a – Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par une canalisation souterraine raccordée au réseau public d'assainissement.

b – Pour les constructions individuelles isolées, « au coup par coup » dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, des dispositifs provisoires, conformes à la réglementation sanitaire départementale, pourront être autorisés après accord des services techniques compétents.

Le raccordement futur au réseau collectif d'assainissement devra rester possible.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

##### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur vers un exutoire autorisé.

## ARTICLE 2NA 5 - Caractéristiques des terrains.

◦ **2NA** : Toute opération ne peut être envisagée que sur des terrains d'une superficie de 1ha (10000m<sup>2</sup>). Pour les opérations de lotissement ou de groupe d'habitations, les parcelles privatives ne peuvent être inférieures à 500m<sup>2</sup>. Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1000m<sup>2</sup>.

◦ **2NAa** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1000 m<sup>2</sup>. Pour les opérations de lotissement ou de groupe d'habitation, des parcelles privatives ne peuvent être inférieure à 500 m<sup>2</sup>. Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1000 m<sup>2</sup>.

◦ **2NAb** : Toute construction isolée, non raccordée aux réseaux d'assainissement, ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1000 m<sup>2</sup> hors emprise des voies de desserte. Les constructions isolées, raccordées à la voirie et aux réseaux d'assainissement ne peuvent être envisagées que sur des terrains d'au moins 500 m<sup>2</sup>, hors emprise des voies de desserte. Pour les opérations de lotissement d'habitation ou de groupe d'habitations, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

◦ **2NAc** : La superficie des parcelles, pour toute construction, ne peut être inférieure à 1250 m<sup>2</sup>.

◦ **2NAd** : La superficie des parcelles, pour toute construction, ne peut être inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

◦ **2NAe** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 2500 m<sup>2</sup>. Tout lotissement ou groupe d'habitation ne pourra être envisagé que sur des terrains d'au moins 10000m<sup>2</sup>.

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 2500m<sup>2</sup>.

Pour les opérations de lotissement d'habitation ou de groupes d'habitation, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 500m<sup>2</sup>.

◦ **2NAf** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1250 m<sup>2</sup>. Pour les lotissements ou groupe d'habitations, la superficie des parcelles privatives ne peut être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 1250 m<sup>2</sup>.

◦ **2NAg** : Toute construction isolée ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 2500m<sup>2</sup>. Toute opération de lotissement ou groupe d'habitations ne peut être envisagé que sur des terrains de 1 ha (10000m<sup>2</sup>) minimum. La superficie des parcelles dans ces opérations, ne pourra être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Les parcelles constituées, après morcellement (2 lots) ou partage familial, ne pourront être inférieures à 2500 m<sup>2</sup>.

Des adaptations sont admises pour les dispositions des paragraphes ci-dessus pour :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- la réalisation d'opérations sur des terrains reliquat de la zone ou du secteur
- les superficies dans la limite de 5%.

◦ **2NAh1 et 2NAh2** : non règlementé

## ARTICLE 2NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

1 – Les constructions doivent être implantées en respectant les alignements et les marges de recul figurées au document graphique.

2 – Le long des voies, mentionnées ci-après et à défaut d'indication aux documents graphiques, l'implantation des constructions ne sera autorisée que dans les conditions suivantes :

Voies	Marge de recul par rapport à l'axe de ces voies
N100	35 m pour les constructions à usage d'habitation 25 m pour les autres constructions
D 976	15 m
D 26	20 m
D 111	15 m
Autres voies existantes ouvertes à la circulation publique	10 m

3 – Les constructions doivent être implantées à 5 m des berges des fossés, roubine dite du Vallat Blanc, de Jolivet, de Cent Saimées, des Merveilles et des Basses Merveilles.

4 – A l'intérieur des lotissements d'habitation et groupe d'habitation, les constructions doivent être édifiées en aménageant une trouée d'au moins 12 m le long des voies, ouvertes à la circulation, structurante par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé etc.) les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à au moins 2 m de cet alignement.

Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement des constructions existantes et leur extensions mesurées et ce dans le cadre des paragraphes 2 et 3.

## ARTICLE 2NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

*A l'intérieur des lotissements d'habitation et groupes d'habitations, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.*

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé etc.) les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

## **ARTICLE 2NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vues sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **ARTICLE 2NA 9 - Emprise au sol**

Néant

## **ARTICLE 2NA 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, ne pourra excéder 9 m à l'égout des toits et 12 m au faitage.

Dans les secteurs 2NA, 2NAa, 2NAb, 2NAf, 2NAg, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 7 m à l'égout des toits et 9 m au faitage.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol d'origine, ne pourra excéder :

- 9 m à l'égout des toits,
- 10 m à l'acrotère.

En outre, dans le secteur 2NAh1, pour l'habitat individuel (isolé ou groupé) la hauteur est limitée à R+1.

Dans les secteurs 2NAc et 2NAd, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 6,50 m à l'égout des toits et 8,50 m au faitage.

Dans le secteur 2NAe, la construction, mesurée à partir du sol naturel d'origine, ne pourra excéder 9 m à l'égout des toits.

Dans le sous-secteur 2NAg1, les projets de construction devront être soumis à l'avis du centre régional de transport de l'énergie du Sud-Est (18 Bd Talabot 30000 Nimes).

## **ARTICLE 2NA 11 - Aspect extérieur**

### 1 – Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originale du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### 2 – Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

D'une manière générale, les constructions par leur architecture participeront à la mise en œuvre d'objectifs de qualité environnementale, d'économie d'énergie et des ressources naturelles.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement : les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

L'orientation et la surface des façades, le dimensionnement des ouvertures et leurs performances thermiques doivent contribuer aux économies d'énergie.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des pieds droits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique : un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Une simplicité de volumes et de silhouettes sera recherchée.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes, de terre cuite, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont à proscrire.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées (notamment les toitures-terrasses), sous conditions qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes, d'une qualité architecturale certaine, qu'elles contribuent aux économies d'énergie, qu'elles répondent à des critères de développement durable et de qualité environnementales [exemples : couvertures améliorant la rétention d'eau, le confort climatique...].

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux ; les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

### 3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques, doublées d'une haie vive ; les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant à proscrire.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, elles devront être réalisées avec des grilles ou grillages obligatoirement doublés d'une haie d'essences méditerranéens et variées. Lorsque des maçonneries seront envisagées, elles devront être réalisées en harmonie avec l'espace public ou commun et la construction au niveau de leur forme et couleur. Les maçonneries prévues pour être enduites devront être enduites sur toutes les faces.

D'autres conceptions de clôtures peuvent être envisagées pour les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé ...) sous condition d'être réalisées dans le cadre d'une réflexion globale de l'opération et d'être compatibles avec la mise en valeur de l'environnement urbain et paysager.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

### **4 – dans le secteur 2NAb**

Les constructions édifiées sur les terrains situés en ligne de crête [partie Nord du secteur] devront faire l'objet d'une étude particulière dans le site [topographie, végétation, photomontages...]

### **Dans le secteur 2NAd**

Les constructions édifiées sur les terrains du secteur 2NAd devront faire l'objet d'une étude particulière concernant l'aspect architectural et l'insertion dans le site [topographie, végétation ...]

## **ARTICLE 2NA 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

#### **▫ Habitat :**

Pour l'habitat individuel, chaque terrain doit comporter l'aménagement d'une aire de stationnement située au droit de l'entrée principale, le plus proche de la voie d'accès

1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette [SHON]

2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette [SHON] et plus

Dans les opérations d'aménagement (lotissement, permis de construire groupé...) en plus des dispositions ci-avant, des aires de stationnement communes doivent être prévues à raison de 1 place minimum pour 3 logements.

#### **▫ Bureaux :**

1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette [SHON]

#### **▫ Commerces :**

1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de vente [SHON]



▫ **Hôtels restaurants :**

1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts [il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants]

▫ **Ateliers et dépôts :**

10% de la SHON

▫ **Etablissements recevant du public:**

1 place pour 10 personnes

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, sur les terrains des constructions projetées, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-13 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **ARTICLE 2NA 13 - Espaces libres et plantations**

1 - Les surfaces libres de construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges.

2 Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces communs plantés d'arbres de hautes tiges d'une surface d'environ 10% du terrain à aménager.

Dans les secteurs 2NAh1 et 2NAh2, cette surface est fixée à 15 %.

3 - Les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2NA 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Dans la zone 2NA et les secteurs 2NAa, 2NAb, 2NAc, 2NAd, 2NAe, 2NAf :

▫ Pour les constructions isolées à usage d'habitat individuel, de petites activités au coup par coup, non raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées le cos est fixé à 0,20

▫ Pour les autres constructions raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées le cos est fixé à 0,30

Dans le secteur 2NAg :

▫ Pour les constructions isolées à usage d'habitat individuel, de petites activités au coup par coup le cos est fixé à 0,07

▫ Pour les lotissements ou groupes d'habitations le cos est fixé à 0,20

Dans le secteur 2NAh1 : le cos est fixé à 0,30

Dans le secteur 2NAh2 : le cos est fixé à 0,25

### **ARTICLE 2NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant