

PLU : Dispositions applicables à la zone II NA

ZONE

II NA

Caractères de la zone

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation au besoin par phase fonctionnelle des réseaux et équipements nécessaires à la desserte et à sa constructibilité. Elle se subdivise en 4 types de secteurs.

La zone II NA comprend quatre types de secteurs.

Les secteurs II NA où toute construction doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et reste subordonnée à la réalisation des équipements publics.

Les secteurs II NAa identifiés comme des secteurs II NA où l'assainissement autonome est prescrit suivant les normes réglementaires et les études liées au zonage d'assainissement.

Les secteurs II NAb1 identifiés comme des secteurs II NA pour lesquels une ossature de schéma d'organisation est annexée au présent règlement imposant que toute construction permette l'urbanisation correcte suivant ce schéma. Ces secteurs peuvent être assortis de l'indice a si l'assainissement autonome est autorisé.

Le secteur II NAc à Boussagues identifié comme un secteur II NA où toute construction sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE II NA 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

§1 – Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après :

- l'extension des bâtiments existants,
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services, les installations classées, les lotissements ainsi que les campings, sous réserve des conditions fixées au § ci-après.

§2 – Toutefois, les occupations et utilisation du sol ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans toute la zone II NA

Toute construction est une opération qui doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone et dont le financement des équipements publics est prévu.

En outre :

- * Pour les secteurs II NAa et II NAb1 les constructions seront réalisées après financement des équipements publics et suivant le schéma d'organisation joint au présent règlement (Mas Blanc) ou précisé sur les plans de zonage (Clairac, entrée Nord de la Tour)
- * Pour le secteur II NAc toutes les constructions seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :
 - * que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - * qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - * que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

ARTICLE II NA 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

ARTICLE II NA 3 – ACCES ET VOIRIES

§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 chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, 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 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 directs sur les sections des routes départementales désignés sur les plans.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (R.N. et R.D.)

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

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.

§2 – 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.

En zone II NAb1 et II NA ab1 la voirie devra respecter le schéma d'organisation de la zone en particulier les positionnements obligatoires des accès.

ARTICLE II NA 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

§1 – Eau

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

§2 – Assainissement

En zones II NAb1, II Nac et II NA

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.

En zones II NAa, II Nab1

Toute construction ou installation nouvelle doit être assainie au moyen d'une filière d'assainissement autonome adaptée aux caractéristiques du terrain. Pour ce faire les pétitionnaires consulteront le zonage d'assainissement qui identifie pour chaque zone la filière d'assainissement non collectif exigée.

Eaux pluviales

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

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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Il est précisé que les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

En conséquence, les études nécessaires à la justification de la capacité des exutoires et aux adaptations nécessaires doivent être menées avant toute demande de rejet dans les fossés de collecte des eaux de chaussée.

§3 – Electricité – Téléphone – Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE II NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

La surface minimale des parcelles ainsi créées est de 600m² pour les constructions isolées et de 450m² pour les constructions jumelées d'un seul côté.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

Dans les zones II NAa où l'assainissement autonome est prescrit, la superficie minimale des parcelles est de :

- 1 500m² pour le Mas Blanc ;
- 2 000m² pour Saint Xist, le Bousquet de la Balme, Boubals.

ARTICLE II NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

En bordure du domaine public de la S.N.C.F. l'édification des bâtiments est soumise aux règles prescrites par la servitude d'utilité publique T1.

ARTICLE II NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération ;
- lorsque la construction ne dépasse pas 4,00 m de hauteur et de 10,00 m de long mesurés le long des limites séparatives,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identiques,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE II NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

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 supérieur à la différence d'altitude mesurée entre celui des deux points le plus élevé et le niveau du sol à l'aplomb du deuxième point considéré soit $L \geq H$ en tout point du bâtiment.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE II NA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE II NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est indiquée sur le plan : elle est de 8,50 m sauf en zone II NAc où elle est limitée à 5,50 m.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir de l'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE II NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En zone II NAc l'aspect extérieur devra être agréé par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE II NA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris accès.

- 1- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.
- 2- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE II NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements, le C.O.S. est nul. Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en l'application de l'article II NA 1, le C.O.S. est fixé à la valeur indiquée sur le plan, soit 0,40 sauf en zone II NAc, où le C.O.S. est limité à 0,15.

Le C.O.S. n'est pas applicable pour des projets tendant à renforcer la capacité des équipements collectifs (scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs).

ARTICLE II NA 15 – DEPASSEMENT DE COS

Néant.