

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE II NA

La zone II NA englobe des terrains non entièrement équipés et réservés par le plan d'occupation des sols pour assurer le développement urbain à moyen ou long terme, en fonction des besoins ou lorsque les zones urbaines deviendront insuffisantes. Ces terrains seront, par étapes successives, classés en zone urbaine, mais pourront, sous certaines conditions, être urbanisés à court terme par anticipation sur l'urbanisation future.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Dans les périmètres de protection Monuments Historiques, Sites, toutes les autorisations de construire seront soumises à l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs à caractère (p), les schémas de secteurs joints en documents annexes s'appliquent.

Dans les secteurs à caractère (i), en périmètre de zone inondable, le respect aux dispositions, réserves et prescriptions émises dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé est impératif.

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

ARTICLE II NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

1- Rappels :

1-1- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

1-2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1-3- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques dans les Sites.

1-4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

1-5- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont admises:

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment

2-1 Les travaux divers au titre de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sous réserve des interdictions mentionnées à l'article II NA2 ci-après.

2-2 L'aménagement et l'agrandissement des habitations existantes

2.3 Les équipements nécessaires à l'exploitation agricole du sol sauf en secteur à caractère (p).

2-4 Les modes d'occupation du sol ci-après, à condition que les charges d'équipement internes à l'opération et celles nécessitées par l'aménagement de l'accès si nécessaire et par le raccordement aux divers réseaux publics existants, dans les conditions fixées par la Municipalité soient prises en charge par le pétitionnaire.

a) les lotissements destinés à la construction d'habitations

En outre, le bénéficiaire de l'autorisation de construire, aménager ou lotir prendra à sa charge le financement et la réalisation de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, des réseaux des télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux, les espaces plantés (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme).

En outre ces obligations s'étendent aux branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés.

b) Les constructions définies à l'alinéa 2.4a ci-avant, en isolé lorsque la réglementation relative aux lotissements n'est pas applicable, sous condition:

- que des réseaux publics de capacité suffisante existent à proximité.
- que le projet ne compromette pas l'aménagement d'ensemble de la zone, en particulier, le pré découpage d'une unité foncière sera intégré dans un schéma d'intention.

c) les équipements hôteliers et de bureaux

d) les équipements publics.

f) en zone IINA b : en plus des possibilités d'occupation citées ci-dessus sont autorisées les activités non polluantes et d'hébergement et d'accueil touristique de type hôteliers ou villages de vacances.

f) Dans les secteurs II NA à caractère (p), les occupations et utilisations du sol sont admises au paragraphe 2 ci-dessus devront respecter les schémas d'aménagement d'ensemble annexés au POS lorsqu'ils existent.

2-5- l'édification de clôtures

2-6 - les installations et travaux divers

2-7 - les démolitions

2-8- les coupes et abattages d'arbres

2-9 - les demandes de défrichement

2-10- Les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe

ARTICLE II NA 2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

Toutes constructions ou aménagements y compris les aires de stockage de véhicules, les aires d'exposition ou de vente de caravanes excepté les types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article IINA 1 ci-dessus.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3- ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les accès privatifs automobiles sont limités à un seul par unité foncière. Néanmoins, un deuxième accès pourra être autorisé par adaptation mineure dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I du présent règlement. Ils sont interdits sur les routes nationales et chemins départementaux lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

Les accès nouveaux à la RD 118 sont interdits. Pour les autres RD, les accès seront regroupés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Caractéristiques des voies

a) A l'exception des chemins ruraux dont la largeur d'emprise est indiquée à douze mètres sur les plans joints, les autres chemins ruraux auront une largeur d'emprise de 10 mètres. La chaussée aura une largeur de six mètres pour une emprise de douze mètres et une largeur de cinq mètres pour une emprise de dix mètres.

La largeur d'emprise comprend, outre la chaussée, le fossé éventuellement nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales. Les talus occasionnés par le relief du terrain d'assiette s'ajoutent à la largeur d'emprise.

Le rayon minimum de courbure mesuré à la bordure intérieure de la chaussée pour le raccordement de deux voies, sera de dix mètres,

b) lotissements

Dans le cas de lotissements non raccordés au réseau public d'assainissement les voies seront conçues suivant les caractéristiques ci-avant.

Dans le cas de lotissements raccordés au réseau public d'assainissement et divisés conformément à l'article IINA 5, les largeurs d'emprise définies ci-avant seront ramenées respectivement de 12 mètres à 9 mètres et de 10 mètres à 8 mètres. Ces voies comporteront alors une chaussée de 6 mètres ou de 5 mètres selon le cas et 2 trottoirs de 1.50 mètres.

En zone IINAc spécifique ou le raccordement à l'égout est obligatoire pour des surfaces de lots de 3000 m² minimum, les voies pourront être conçues comme en (a).

ARTICLE II NA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau collectif de distribution.

Toute construction ou installation nouvelle ne pouvant être desservie par le réseau de distribution conformément à ses besoins est interdite.

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux ménagères et effluents doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.

Lorsque le réseau existe, toute construction doit être raccordée sur celui-ci en respectant ses caractéristiques.

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

b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau collectant les eaux pluviales, le constructeur devra réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le constructeur réalisera 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 par les services de la Commune.

Dans les lotissements, les eaux pluviales seront évacuées par réseau souterrain de canalisations.

-3 - Electricité - Téléphone

Dans les lotissements raccordés à l'égout public, dont les voies ont les caractéristiques définies à l'article IINA 3-2b les voies seront pourvues d'un réseau d'éclairage public.

Les lignes électriques et téléphoniques y compris les branchements seront réalisées en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent.

ARTICLE II NA 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE II NA 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET OUVRAGES HYDRAULIQUES

1 - Toute construction doit être implantée en respectant un retrait minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies ou limite qui s'y substitue, et d'au moins:

- a) cent mètres (100m) par rapport à l'axe de l'autoroute A 61 à Maquens ;
- b) pour les routes départementales classées à grande circulation hors agglomération :
 - soixante-quinze mètres (75 m) de recul minimal par rapport à l'axe de la chaussée en dehors des espaces urbanisés et en l'absence d'étude spécifique validée par le département ;
 - trente-cinq mètres (35 m) de recul minimal par rapport à l'axe de la chaussée dans les espaces urbanisés pour les constructions à usage d'habitations,
 - vingt-cinq mètres (25 m) de recul minimal par rapport à l'axe de la chaussée dans les espaces urbanisés pour les autres types de constructions,

Rappel : les distances de recul pour chaque secteur sont reportées en annexe au travers des documents graphiques (cf. carte Routes à Grandes Circulation).

c) quinze mètres (15m) par rapport à l'axe de chaussée pour les autres routes départementales hors agglomération, pour tout type de constructions,

d) dix mètres par rapport à l'emprise SNCF

-2- Des implantations, autres que celles prévues au paragraphe 2, par rapport aux berges ou à l'axe des fossés, ruisseaux ou cours d'eau sont précisées dans le règlement du PPRI.

-3- Dans le secteur IINA courant, toute construction pourra être implantée en respectant un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement des voies ou limite qui s'y substitue (cas d'une voie privé ne faisant donc pas partie du domaine public).

-4- Des implantations autres que celles prévues au paragraphe I ci-dessus sont autorisées, pour les équipements publics.

-5- Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas réglementées.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à cinq mètres.

Dans le secteur IINA courant, les constructions pourront être implantées en respectant un retrait minimum de trois mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cependant d'autres implantations sont autorisées sur limites séparatives lorsque la hauteur hors tout est inférieure à 3,50 m et la longueur totale de la construction au droit d'une limite

est inférieure à 5 m ou des limites est inférieure à 10 m au total pour une emprise au sol inférieure à 20 m².

Concernant les piscines non couvertes, les distances de recul des bordures du bassin par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementées.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE II NA 9- EMPRISE AU SOL

Elle est déterminée par le respect des autres règles.

ARTICLE II NA 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des constructions ne devra pas excéder:

- dix mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole
- sept mètres pour les autres constructions
- trois mètres en secteur à caractère (p)

Dans le cadre de la réalisation d'une toiture tuiles, les hauteurs maximum autorisées au faîtage seront celles autorisées à l'égout majorées de 1,50 mètre.

Le niveau de référence du sol sera déterminé au point de concours des diagonales de l'aire d'inscription du projet sur la moyenne des altitudes du terrain naturel. Lorsque le projet est implanté en bordure du domaine public, les altitudes de référence seront prises sur celui-ci après aménagement

ARTICLE II NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 - L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- 2 - Les façades devront être constituées ou enduites de matériaux de couleurs semblables à celles des matériaux traditionnels locaux. Les bardages métalliques sont interdits.
- 3 - Les parties en pente des toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou romanes de couleur ocre.

Les toitures-terrasses devront présenter une unité d'aspect ou être végétalisées.

4 - Dans une même opération de lotissement ou groupe d'habitations les clôtures doivent être homogènes. Elles pourront être constituées soit par un mur, soit par un grillage ou autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur bahut.

La hauteur totale est limitée à 2 m.

5 - Les réglementations relatives aux bâtiments et sites classés ou inscrits se superposent le cas échéant aux dispositions des alinéas 1,2,3,4,5.

ARTICLE II NA 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le pétitionnaire.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement d'affectation

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la Ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parcs publics de stationnement en application des articles L 431-3, R 332-17 à 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé:

-1- Pour les constructions à usage d'habitation:

- deux places de stationnement par logement pour les constructions isolées.
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions groupées en lotissement dont 1 en dehors de la parcelle.
- 1,5 places de stationnement par logement pour les bâtiments collectifs.

-2- pour les établissements et à partir de 60 m2:

- bureaux : une place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de plancher
- commerces - entrepôts - artisanats et services : une place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de vente ou utile
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par lit et une place de stationnement pour 20 m2 de salle de restaurant

-3- autres établissements:

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

Modalités d'application

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le COS est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation non raccordées à l'égout public.

2- Il est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation raccordées à l'égout public

3- Il est fixé à 0,20 pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole ainsi que pour les équipements publics et pour les autres constructions.

4- Pour l'extension des bâtiments existants le COS est soumis au respect de la régie II NA 1.2.-2

5- Dans le secteur IINA courant, le COS est fixé à 0,4

ARTICLE II NA 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques. Lorsque le projet prévoit la démolition ou l'aménagement de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé par la formule ci-dessous

$$N_p = N_1 - N_2$$

N_p : nombre de places de stationnement à créer

N_1 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction projetée en appliquant les règles ci-dessus. 1

N_2 : nombre de places de stationnement calculé pour la construction avant travaux, en appliquant les règles ci-dessus.

Le résultat obtenu par application du présent article sera arrondi par défaut à l'unité près.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés:

Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés au POS. Les espaces boisés classés à créer mentionnés au POS devront être respectés.

2 - Obligation de planter

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

b) Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trente mètres carrés de surface réservée au stationnement.

c) En zone à caractère (p), les alignements plantés localisés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.442.2 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de les détruire sont soumis à autorisation préalable.