

ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1NA comprend des terrains non équipés, dont la desserte par les réseaux publics est assurée au droit des parcelles, qui sont réservés à une urbanisation réalisée sous forme d'opérations d'ensemble. La zone comprend les secteurs :

- 1NAh1, réservé à des opérations d'ensemble d'habitat dont les caractéristiques se rapprochent des prescriptions de la zone UB,
- 1NAh2, réservé à des opérations d'ensemble d'habitat dont les caractéristiques se rapprochent des prescriptions de la zone UC.

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

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1 - L'édification des 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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.331-1 du Code Forestier.
- 1.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1 - L'extension sans changement d'affectation des constructions existantes limitée à 50 m² de SHON ;
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité équestre existante ;
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve des conditions fixées du paragraphe 3 ci-après ;
- 2.4 - Les constructions à usage de commerce, de service et de bureaux sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.5 - Les lotissements et ensembles d'habitations à usage d'habitat individuel ou collectif sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.6 - Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après ;
- 2.7 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- 2.8 - Les constructions publiques à usage d'équipement collectif ;
- 2.9 - Les installations et travaux divers suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - aires de stationnement ouvertes au public ;
- 2.10 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions énoncées ci-après :

3.1 - Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit tel que le définit l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, à condition qu'elles présentent une isolation acoustique supplémentaire conformément aux textes en vigueur. Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le plan de zonage du POS.

3.2 - Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées et à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3.3 - Les lotissements et les ensembles d'habitations ne seront admis que si les opérations concernent et aménagent une superficie minimale de 1 hectare avec une densité maximale de :

- 16 logements au maximum à l'hectare dans le secteur 1NAh1.
- 10 logements à l'hectare dans le secteur 1NAh2;

Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article 1NA15.

3.4 - Les constructions à usage d'habitat, de commerce, de services et de bureaux ne seront admises que si elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

3.5 - Les constructions à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

3.6 - Pour les lotissements ou opérations d'ensemble, les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui devra favoriser l'insertion d'un projet d'ensemble dans le tissu urbain environnant : l'implantation des constructions devra être conçu avec le souci de créer de réels espaces publics (rue, place, maille...).

3.7 - Dans le secteur 1NAh2 du Cassé, les constructions sont autorisées sur la parcelle située en bordure de la Sausse (parcelle cadastrée AM1) à condition que le niveau du plancher du rez-de-chaussée soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport à la chaussée de l'avenue à hauteur des 2 constructions les plus proches de la zone UEf.

3.8 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1NAh2 d'Estaquebiau est conditionnée par la réalisation par la commune des réseaux et l'élargissement du chemin d'Estaquebiau entre le cimetière et la limite de la zone.

ARTICLE 1 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- 1 - Les constructions à usage agricole et industriel ;
- 2 - Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article 1 NA 1 ci-dessus ;
- 3 - Les installations classées autres que celles visées à l'article 1 NA 1 ci-dessus ;
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- 6 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1 NA 1 ci-dessus ;
- 7 - les affouillements et les exhaussements du sol qui ne sont pas liés à une opération autorisée ;
- 8 - Les sous-sols pour les constructions implantées sur la parcelle cadastrée AM1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

1.2 - Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1.3 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Laurence devra prévoir l'accès par les chemins de Belbèze, de Bessayre et par l'allée du Val d'Aran au droit des parcelles.

1.4 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Lestang devra prévoir l'accès par le l'avenue de Lapeyrie au droit des parcelles à hauteur du carrefour existant. Cette desserte implique des travaux de réaménagement du carrefour entre cette voie de desserte, l'avenue de Lapeyrière et les chemins de Bellevue et de Lapeyrière qui seront à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur.

1.5 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 du Pigeonnier devra prévoir l'accès par les chemins de Bellevue, de Lapeyrie et de la rue de la Roquette au droit des parcelles.

1.6 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh1 de Verdale devra prévoir l'accès par la voie reliant les chemins de Verdale et d'Estaquebiau au.

1.7 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 de Montrabé devra prévoir l'accès par le chemin du Cassé au droit des parcelles.

1.8 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 d'Estaquebiau devra prévoir l'accès par le chemin d'Estaquebiau au droit des parcelles.

1.9 - L'opération (ou les opérations) d'aménagement du secteur 1NAh2 du Cassé devra prévoir d'assurer la desserte des parcelles cadastrées AM6 et AM13 à partir de la voirie communale.

2 - Voirie nouvelle :

2.1 - Voie en impasse :

- 12,50 m de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou lots

;

- 15 m de plate-forme lorsque le nombre de logements ou lots desservis est supérieur à 6 m.

Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à pouvoir être raccordées à toute opération réalisée à terme sur les terrains contigus. Elles doivent de plus être aménagées dans leur partie terminale par une palette de retournement. Ces aires de retournement devront avoir un rayon de braquage de 12,50 m et être traitées en espace semi-piétonnier sous forme de placette bordée d'arbres d'alignement.

2.2 - Autres voies :

- 15 m de largeur minimale de plate-forme avec 6 m de chaussée pour les voies structurantes et 5,50 m minimum pour les voies secondaires.

2.3 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

2.4 - Dans le secteur 1NAh1 du Pigeonnier, l'opération d'aménagement de la zone devra prévoir la création d'une voie se raccordant à l'emplacement réservé n°7 et permettant une desserte de ce secteur à partir du chemin d'Estaquebiau.

3 - Pistes cyclables , chemins piétonniers, liaisons intercommunales

L'ouverture de pistes cyclables, de chemins piétonniers ou de liaisons intercommunales pourra être exigée. Ces infrastructures doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 4 m et de chaussée de 2 m.

4 - Accès et circulation des personnes à mobilité réduite :

Pour tout type d'opération, les dispositifs particuliers pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite devront être mis en oeuvre.

ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'égoûts-vanne, le promoteur est tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution du réseau devra, en tout état de cause, être conçu en accord avec la collectivité locale en vue d'une intégration dans le domaine public communal.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain ou de surface collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

3.1 - Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie doivent être installés en souterrain, dans les lotissements et ensemble d'habitations. Le remplacement des lignes électriques existantes pourra être réalisé suivant la technique de pose de réseaux torsadés en façade sous corniche ou débord de toiture.

3.2 - L'édification de toute construction ou installation importante ou de tout ensemble de constructions ou installations peut être subordonné à la réserve au rez-de-chaussée, d'un emplacement destiné à l'implantation d'un transformateur intégré à l'architecture et ne constituant en rien une construction isolée ou un volume ajouté.

ARTICLE 1 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS SANS OBJET

ARTICLE 1 NA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra, selon les cas, être implantée à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe des routes départementales existantes ou projetées.

- 6 m de l'emprise de toute voie publique ou privée existante ou projetée extérieure à l'opération, et des voies structurantes de l'opération.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante en limite séparative ;

2- Dans le secteur 1NAh1 du "Pigeonnier" , les constructions devront être implantées à une distance de :

- 35 m des limites séparatives avec le cimetière (existant et extension) ;

- 20 m de la crête du lac de la Tuilerie.

3 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE SANS OBJET

ARTICLE 1 NA 9 - EMPRISE AU SOL

1 -L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- dans le secteur 1 NAh1, 50% de la superficie de l'unité foncière,

- dans le secteur 1 NAh2, 30% de la superficie de l'unité foncière,

2 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension de bâtiments existants.

3 - Cette densité pourra être dépassée dans le cas des opérations autorisées par l'article 1NAh15.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 NA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction se mesure en tout point à partir du terrain naturel.

- 1 - La hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres sur sablière.
- 2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants de la même zone du POS et les formes, volumes et matériaux de l'architecture traditionnelle de la région.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de couleurs et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons environnantes.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous, pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1 - Façades :

Les maçonneries de briques creuses ou d'agglomérés devront être obligatoirement enduites.

Toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages) est interdite.

Pour les enduits, l'utilisation du blanc ou de tons très clairs est proscrite.

Les bardages métalliques sont interdits.

2 - Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35%. Seules les couvertures en terre cuite sont alors autorisées.

Pour les locaux annexes type véranda, appentis... des matériaux tel que le verre, le zinc pourront être autorisés.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

Les toits-terrasses pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture.

3 - Clôtures :

Les clôtures, si elles se créent ou si elles sont modifiées auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

3.1 - Les clôtures sur voies publiques peuvent être constituées de :

- murs bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourront être doublés d'une haie vive d'arbustes en mélange.

- en bordure de voies départementales ou nationales qui sont classées bruyantes par arrêté préfectoral , sont autorisés les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

3.2 - Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un grillage qui pourra être doublé d'une haie vive d'arbustes en mélange.

4 - Les portails devront être implantés à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE 1 NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation. Ces besoins seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Il est rappelé que la législation qui prévoit la création de places de stationnements réservées aux personnes handicapées doit être respectée.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé sur la propriété :

1 - Habitations :

1.1 - Logements collectifs (norme établie en fonction de la surface de plancher hors oeuvre nette) ::

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 30 m²

- 2 places de stationnement pour les logements de 30 à 70 m²
- 3 places de stationnement pour les logements de 70 à 110 m²
- 4 places de stationnement pour les logements de plus de 110 m²
- 1 place supplémentaire de stationnement par groupe de 5 logements

1.2 - Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - 1 place de stationnement par logement.

1.3 - Constructions individuelles : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

1.4 - Lotissements et ensembles d'habitations : deux places de stationnement par lot ou logement situées à l'extérieur de la parcelle et s'ajoutant aux deux prévues par habitation.

2 - Bureaux et services : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors oeuvre.

3 - Commerces : le nombre de places de stationnement pourra être modulé selon le type de commerce, le lieu d'implantation et la fréquentation prévisible. Il sera toutefois demandé au minimum :
 Surface de vente comprise entre 0 et 100 m² : 1 place par 20 m² de surface de vente
 100 et 500 m² : 2 places par 30 m²
 500 et 1000 m² : 3 places par 30 m²
 supérieure à 1000 m² : 4 places par 20 m².

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

ARTICLE 1 NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

3 - Espaces libres - Plantations - espaces verts à créer

3.1 - Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain.

3.2 - Dans les lotissements ou opérations d'ensemble, il sera créé un seul espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot ou logement. Cet espace devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m² d'espace non occupé par les chaussées. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan de masse, à une meilleure intégration fonctionnelle et paysagère dans l'espace urbain.

3.3 - Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements de stationnement. Ces arbres seront plantés uniformément sur les aires de stationnement.

4- Plantation le long des nouvelles voies

Les abords des voies ayant une emprise au moins égale à 6 m devront être plantées d'un minimum de 10 arbres pour 100 m de linéaire de voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le C.O.S. est fixé à :

- 0,35 dans le secteur 1 NAh1 ;
- 0,30 dans le secteur 1 NAh2.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 1 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour les opérations de plus de 20 logements, le dépassement du COS est autorisé afin d'encourager la création de logements sociaux conformément à l'article L127.1 du Code de l'Urbanisme. Ce dépassement est au maximum de 20% du COS autorisé à l'article 1NA14 soit une valeur maximale de :

- 0,42 dans le secteur 1NAh1,
- 0,36 dans le secteur 1NAh2.

(pour plus d'information sur l'application de cette mesure voir l'annexe de la page 70).