

B - Zone NA

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Cependant, une urbanisation immédiate, anticipant sur la réalisation par la commune des équipements publics est admise sous conditions.

Article NA 1 - Occupations et Utilisations du Sol admises

§ I Ne sont admises que les Occupations et Utilisations du Sol ci-après :

- l'extension mesurée 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 et les lotissements sous réserve des conditions fixées au § II ci-après

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

EN SECTEUR NA 1

Les CONSTRUCTIONS, les INSTALLATIONS CLASSEES et les LOTISSEMENTS ne sont admis :

- que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma d'aménagement de la zone, ET QU'ELLE FASSE PARTIE POUR LES ILOTS FONCIERS DETERMINES AU P.L.U. D'UNE OPERATION DE CINQ A DIX LOGEMENTS PORTANT SUR LA TOTALITE DU OU DES ILOTS FONCIERS.

- QUE SI LES CHARGES D'EQUIPEMENTS INTERNES A L'OPERATION ET LES BRANCHEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS SOIENT FINANCES PAR LE PETITIONNAIRE ET QUE CELUI-CI S'ENGAGE A VERSER A LA COLLECTIVITE LOCALE LES PARTICIPATIONS DEMANDEES PAR ELLE POUR LES CHARGES D'EQUIPEMENT PUBLICS CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 315-1 et R 111-14 & a-b-c- DU CODE DE L'URBANISME.

EN SECTEUR NA2 et II NA1

LES CONSTRUCTIONS, NOTAMMENT LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES, LES INSTALLATIONS CLASSEES ET LES LOTISSEMENTS A CONDITION :

- D'ETRE FACILEMENT DESSERVABLES PAR DES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET DE VOIRIE PUBLIQUE.

- QUE LES CHARGES D'EQUIPEMENTS INTERNES A L'OPERATION ET LES BRANCHEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS SOIENT FINANCES PAR LE PETITIONNAIRE ET QUE CELUI-CI S'ENGAGE A VERSER A LA COLLECTIVITE LOCALE LES PARTICIPATIONS DEMANDEES PAR ELLE POUR LES CHARGES D'EQUIPEMENTS PUBLICS CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 315-1 et R 111-14 & a-b-c- DU CODE DE L'URBANISME.

. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques 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 soient compatibles avec le milieu environnant.

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

Article NA 2 - Occupations et Utilisations du Sols interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations et les carrières.

Article NA 3 - Accès et voirie

& I - 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 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.

En particulier en ce qui concerne la nouvelle zone II NA1, les sorties directes sur le CD33 sont interdites. Celles-ci seront ramenées sur le futur rond-point qui doit être aménagé par le Conseil Général, Agence Départementale de Béziers, au carrefour situé au débouché du CR10 (Chemin de la Croix Blanche) sur le CD33.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RN et CD)

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'habitation 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'abat-tage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattements 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.

Article NA 4 - Desserte par les réseaux

§ I - Eau

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

§ II - Assainissement

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

. ***

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.

§ III - 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 NA 5- Caractéristiques 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 600 m² pour les constructions isolées et de 450 m² pour les constructions jumelées en SECTEUR NA 1.

POUR LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ADMISES EN SECTEUR NA 2 et II NA1, LA SURFACE DES PARCELLES NE DEVRA PAS ETRE INFERIEURE A 1000 m².

Article 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 de constructions groupées.

EN BORDURE DU CD33 ET DU CD154, TOUS LES BATIMENTS OU INSTALLATIONS DEVRONT ETRE EDIFIES A UNE DISTANCE MINIMALE DE 15 m DE L'AXE.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aédificandi 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.

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

Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

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 totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les constructions non contigües 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 égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée $L = H$.

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

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 mètres.

Article NA 9 - Emprise au sol

Sans Objet.

Article 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.

8,50 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 2 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 du point d'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 édiflée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article NA 11 - Aspect extérieur

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.

Article 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 les 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 ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

LES ESPACES BOISES FIGURANT AU PLAN, SONT SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 130.1 DU CODE DE L'URBANISME.

LES PLANTATIONS EXISTANTES SONT MAINTENUES OU REMPLACEES PAR DES PLANTATIONS EQUIVALENTES.

LES ESPACES NON BATIS AINSI QUE LES AIRES DE STATIONNEMENT DE SURFACE SUPERIEURE OU EGALE A 500 m² DOIVENT ETRE PLANTES A RAISON D'AU MOINS UN ARBRE PAR 50 m² DE TERRAIN.

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

Article 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 application de l'article NA 1, le C.O.S. est fixé à la valeur indiquée sur le plan.

LE COS N'EST PAS APPLICABLE AUX EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.

Article NA 15 - Dépassement de C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent est interdit sauf dans les secteurs indiqués par un astérisque (*) sur le plan.

Le C.O.S. maximum est alors fixé à la valeur indiquée sur le plan.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme. (Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même code).