

CHAPITRE 1 - ZONE 2 NA

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future.

Son ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la réalisation de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte.

Elle est fractionnée en trois secteurs distincts :

le secteur II NA a

le secteur II NA b

le secteur II NAc

1/Secteur II NAa

Les principales caractéristiques sont :

- Parcelle d'une taille égale ou supérieure à 1000 m²
- Parcelles soumises partiellement ou totalement au règlement départemental applicable aux zones inondables (Bn - Bu)

2/Secteur II NAb

Les principales caractéristiques sont la taille des parcelles égales ou supérieures à 1500 m²

- les opérations d'aménagement doivent intéresser la totalité d'un secteur défini au plans de zonage du POS.

2/Secteur II NAc

Il est caractérisé par des règles architecturales liées à la proximité du Château de Montlaur.

ZONE 2 NA

Section I

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2 NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/Dans les secteurs II NAa et II NAb, sont admises

- 1) la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, et que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation.
- 2) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- 3) 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 paragraphe 6:
- 4) les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 5) les aires de stationnement ouvertes au public.
- 6) les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

- 7) dans les parties repérées par des triangles noirs sur le plan de zonage au 1/2500, les occupations et utilisations précitées ne sont admises que si l'opération d'aménagement intéresse la totalité du secteur concerné.

2/Dans le secteur II NAa, concerné par les zones inondables ne sont admis que les constructions et aménagements autorisés à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement.

ZONE 2 NA

3/Dans le secteur II NAc, seules les extensions du bâti existant sont autorisées dans la mesure où elles sont accolées à celui-ci ou au moins directement liées à celui-ci par des passages couverts, clos ou non. Les extensions sont limitées à concurrence de 20 % au regard des superficies existantes hors œuvre nette à la date d'approbation du POS. L'extension mesurée n'est autorisée qu'une seule fois à compter de cette date.

ARTICLE 2 NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA1 sont interdites.

Section II

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2 NA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - 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.

2 - 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.

3 - Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès et voiries est fixée à :

- 4 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale inférieure à 200 m² et pour une longueur de voie maximum de 50 m.
- 6 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale inférieure à 200 m² si la longueur de la voie est supérieure à 50 m.
- 6 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette totale comprise entre 200 et 600 m².

ZONE 2 NA

- 8 m minimum pour desservir une ou plusieurs constructions de surface hors œuvre nette supérieure à 600 m²
- 8 m minimum pour desservir toute activité commerciale ou artisanale.

4 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur les plans.

5 - Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD)

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.

6 - Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent n'être aménagées dans leur partie terminale afin

de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, aisément et d'être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE 2 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractère suffisante.

2/Assainissement

2.1/Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

ZONE 2 NA

2.2/Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent permettre et 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 conformément aux dispositions du Code Civil.

3/Electricité - Téléphone - Télédistribution

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 2 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme 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 destinées à la construction est de :

- en secteur II NA a : 1 000 m²
- en secteur II NA b : 1 500 m²
- en secteur II NA c : sans objet

Cas particulier: Parcelles existantes avant l'approbation du POS de superficie inférieure au minimum imposé

Les parcelles de superficie inférieure au minimum imposé au paragraphe précédent, qui ne peuvent être de manière manifeste rattachées à des parcelles contiguës, sont toutefois constructibles sous réserve de ne pas être issues d'une division postérieurement à l'approbation du POS, et de présenter une superficie au moins égale à:

- 800 m² en secteur IINAa
- et 1200 m² en secteur IINAb

ZONE 2 NA

ARTICLE 2 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

TOUS SECTEURS

Routes départementales

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

Le recul minimal est de 15m par rapport à l'axe de la route départementale n°21.

Cas particuliers des piscines non couvertes par une construction :

Les piscines excepté les locaux techniques peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

Cas particuliers des ouvrages d'intérêt général

Les prescriptions de l'article 5 alinéa 2 du titre I sont applicables

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies

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 m.

SECTEURS II NAa et II NAb

Autres voies publiques existantes ou à créer

Le recul minimal est de 4m par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les voies à l'intérieur des opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

SECTEUR II NAc

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

ZONE 2 NA

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

ARTICLE 2 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et notamment les locaux techniques des piscines 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 réalisée l'opération.
- Lorsque la construction ne dépasse pas 4 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long d'une des limites séparatives sans excéder 14 m en continu sur ces mêmes limites.
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique.

Cas particuliers des piscines non couvertes par une construction :

Les piscines peuvent être implantées en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

ARTICLE 2 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 tous points d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur 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 $L=H/2$.

- 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.

ZONE 2 NA

- Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cas particulier du secteur II NAc

- les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L=H1/3+H2/3$), sans être inférieure à 3 m.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

- En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2 NA 9 - EMPRISE AU SOL

Elle est limitée à 50 % de l'assiette foncière de l'opération.

Non réglementé en secteur II NAc

ARTICLE 2 NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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

Les constructions ne peuvent dépasser deux niveaux avec un maximum de 8,50m, excepté pour les bâtiments publics dont la hauteur totale résulte de la fonction de ces bâtiments.

ZONE 2 NA

Cas particuliers :

Secteur II NAc : la hauteur maximale admise est celle du bâtiment existant limitrophe sous réserve que ce ne soit pas le château lui-même.

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 voie 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 m, 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 2 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, architecturales et végétales.

Conformément à l'article L 421-2 du code de l'urbanisme, des prescriptions pourront être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire à partir des informations figurant sur le volet paysager annexé à la demande, dans l'hypothèse où ce dernier serait obligatoire.

PATICULARITES IMPOSEES TOUS SECTEURS

1/Façades

Les enduits façon « rustiques » sont interdits.

La teinte des enduits sera obligatoirement dans la palette des tons des enduits anciens du village ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Les façades de teinte blanche sont interdites.

ZONE 2 NA

2/Annexes : garages, ateliers, abris, terrasses couvertes, local technique

Elles seront traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

3/Energie nouvelle

Les serres ou panneaux solaires doivent être intégrés dans la construction. L'installation des panneaux solaires sur la parcelle au niveau du terrain naturel est autorisée.

4/Clôture en bordure de voies publiques

- ou pas de clôture
- ou un mur bahut, enduit comme la construction, de 1 m maximum surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage en métal ou en bois agrémenté dans la partie privative par des plantations, hauteur maximum de l'ensemble : 1,80 m.

Cette règle pourra être adaptée afin de prendre en compte la topographie des lieux. Cette adaptation est soumise à l'accord de la commune.

PARTICULARITES IMPOSEES POUR LE SECTEUR II NAc

1 - Toitures

Les couvertures seront en tuiles rondes de teinte rosé, vieillie ou de teinte de récupération posées en sens couvert, tuiles neuves posées en sens de courant.

Les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes.

Le ressaut entre deux toitures voisines, s'il est nécessaire, sera de 60 cm minimum.

2/Percements

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. La verticalité sera privilégiée.

Ils seront exécutés dans des proportions rectangulaires verticales (rapport 1x2 environ). Des adaptations sont admises dans le cas d'une réhabilitation afin de respecter les normes de sécurité du bâtiment, ou en cas d'ouverture donnant sur une loggia ou une terrasse couverte. L'aluminium anodisé argent est interdit.

3/ Façades

Les façades (teinte et aspect de l'enduit) doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, les enduits auront une granulométrie fine et seront traités au

ZONE 2 NA

mortier de chaux, sans relief (aspect taloché, grésé ou gratté) L'enduit façon « rustique » est interdit.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens, ou s'inspirer de la palette des teintes du site environnant. Exceptionnellement, si la typologie et l'histoire du bâtiment le justifient (pierres appareillées ou remises agricoles) et sur avis du SDAP, les façades pourront être laissées en maçonnerie apparente avec joints au mortier de chaux au nu de la pierre. Les façades de teinte blanche sont interdites.

Les bâtiments qui feront l'objet de restauration ou de réhabilitation devront recevoir un enduit traditionnel à la chaux naturelle.

4/Annexes : garages, ateliers, abris, terrasses non closes, vérandas

Elles feront partie intégrante de la construction ou seront directement accolées et traitées en harmonie avec la construction.

ARTICLE 2 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. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5m, et une largeur inférieure à 2m 50 cette dernière dimension sera portée à 3,50m pour un parking handicapé.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé une place de stationnement par logement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec au moins, deux places de

stationnement par logement dont une non clôturée donnant directement sur la voie publique ou privée.

2 - Pour les autres constructions et établissements, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette.

3 - 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 que le minimum d'accès sur la voie publique

ARTICLE 2 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

ZONE 2 NA

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places.

Dans les opérations de construction ou de lotissement de plus de 3 000 m², 10 % au moins de la surface de l'opération doivent être réservés en espaces libres.

Section III

Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2 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 II NA 1, le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

En secteur II NAa

- 0,25 pour les villas isolées, les lotissements et les opérations groupées.
- 0,50 pour les autres modes d'occupation

En secteur II NAb

- 0,18 pour les villas isolées, les lotissements
- 0,35 pour les autres modes d'occupations du sol

En secteur II NAc, le COS n'est pas réglementé ; il résulte des contraintes d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ARTICLE 2 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est interdit.