

**AVERTISSEMENT : INFORMATION SUR LE PLU A LIRE OBLIGATOIREMENT AVANT
TOUT USAGE !!!**

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

B - Zone II NA

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Cependant, une urbanisation immédiate, est admise sous conditions, après équipement de la zone.

Les occupations et utilisations admises devront respecter la réglementation des zones inondables du Coulazou.

Cette zone comprend les secteurs : IINA, II NA a, II NA b, II NA c, II NA d1, II NA f, et II NA i.

Le secteur II NA i correspond à la zone longeant la RD 613 (La Fabrique) ou le recul imposé par l'amendement Dupont est ramené à 20 mètres.

Le secteur II NA d 1 comprend trois sous-secteurs: II NA d1-a, II NA d1-b, , II NA d1-c, et un sous secteur : II NA d1-ba, faisant partie de la ZAC du COLLEGE:

Aucun aménagement, aucune installation ou construction ne peut être réalisé en dehors du cadre de la ZAC du Collège

1. secteur II NA d1-a destiné à l'implantation du collège,
2. secteurs II NA d1-b, et II NA d1-ba destinés à l'habitat,
3. secteur II NA d1-c secteur naturel destiné à être conforté, valorisé, destiné à accueillir des occupations d'intérêt général.

Section I- Nature de l'occupation du sol

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

En tous secteurs sauf IINA d1

- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics et d'infrastructure.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article II NA 2 ci-après
- les constructions à usage 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:

En secteurs IINA d1-a

- Les installations liées à la réalisation d'équipements de superstructure et d'infrastructure scolaire, avec aménagements connexes tels que locaux et plateaux sportifs, et logements du personnel éventuellement.

En secteurs IINA d1-b

- Les constructions à usage d'habitation, et commerces de proximité d'accompagnement, compatibles avec l'habitat.

En secteur IINA d1-c

· Les aménagements et constructions liées à la protection, confortation et valorisation du secteur, y compris construction de locaux annexes et aménagements d'intérêt général publics liés au fonctionnement de la zone.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités non classées 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.

En secteur II NA f, l'ouverture à l'urbanisation se fera par tranches opérationnelles cohérentes dans le cadre d'un aménagement d'ensemble d'initiative communale. Cette urbanisation s'inscrira dans le projet de développement du secteur Ouest de Fabrègues, prévu par le Scot de l'Agglomération de Montpellier.

Le secteur II NA f ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après réalisation d'une étude d'aménagement globale, laquelle concernera la totalité de la zone.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs sauf II NA d1-b et II NA i :

- Les immeubles en collectif vertical de plus de 2 logements à l'exception des structures sociales pour personnes âgées (maison de retraite, etc...).

En tous secteurs

- 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.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE II NA 3 - ACCES 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 pistes cyclables, 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.

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans (RD 613).

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'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.

§ 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 II 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.

§ II - Assainissement

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

Les réseaux d'égout doivent être constitués en dehors du chemin de fer sans déversement dans les emprises SNCF.

Eaux pluviales

En tous secteurs sauf II NA f :

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 un 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.

Les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel des eaux pluviales et d'infiltration ne doivent pas augmenter les quantités d'eau à évacuer par les ouvrages dans les emprises ferroviaires.

En secteur II NA f :

Ce secteur fera l'objet d'une étude hydraulique sur l'ensemble de la zone concernée.

§ III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux et branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain à la charge des promoteurs et lotisseurs.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en

aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En tous secteurs sauf II NA d1

- Dans le secteur II NA, la surface minimale des parcelles ainsi créées à partir du 01 décembre 1998 est de 500 m² par logement créé y compris dans les lotissements et les groupes d'habitations.
- Dans le secteur II NA a, la surface minimale des parcelles ainsi créées à partir du 01 décembre 1998 est fixée à 700m² par logement créé, y compris dans les groupes d'habitations et les lotissements;
- Dans le secteur II NA b, la surface minimale des parcelles ainsi créées à partir du 01 décembre 1998 est fixée à 1500m² par logement créé.
- Les secteurs II NA c, et II NA d2, ne seront ouverts à l'urbanisation que sur la totalité des secteurs ou sous-secteurs.
- En secteurs II NA d1 (ZAC du Collège),
Non réglementé.
- Dans le secteur II NA f, la surface minimale des parcelles n'est pas réglementée.
- En secteur II NA i, l'opération envisagée doit recouvrir la totalité de la zone.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, ET AUX VOIES PRIVEES.

En tous secteurs sauf II NA d1

- 1) Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2) 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.
 - En secteurs II NA d1 et d2.
 - En limite d'emprises publiques autres que les voies automobiles.
- 4) 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.
- 5) Les piscines ne dépassant pas de 0.60 mètres le terrain naturel, pourront être implantées au moins à 2 mètres de l'alignement; celles dépassant 0.60 mètres seront implantées au moins à 5 mètres.

Prescriptions Spéciales :

En secteurs II NA d1 :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades des constructions hors débords et retraits. Les débords sur le domaine public feront l'accord d'une autorisation de voirie.

Les constructions devront être construites à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement des emprises publiques ou privées, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire considéré.

Les débords et retraits sont admis dans le cadre d'un plan de composition établi pour la totalité de l'îlot et s'ils sont soutenus par des sujétions d'adaptation au sol ou de composition urbaine.

En secteur II NA d1- c
Non réglementé.

En secteur II NA i, toutes les constructions devront respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 613, telle que définie dans les documents graphiques du POS. De plus au moins une partie des façades bâties des constructions sera obligatoirement alignée sur la marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD.

Dans une bande de 35 mètres de l'axe de la RD 613, le linéaire de façade sera parallèle à l'axe de la RD 613 et ne pourra excéder 60% du linéaire du secteur IINA i longeant la RD 613.

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

En tous secteurs sauf II NA d1, II NA d1-b et II NA d2

- 1) Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- 2) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives
 - Soit dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où pourront s'appliquer les 3 cas suivants.
 - Soit lorsque la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4.00 m dans une bande de 4 m de large à partir de la limite mitoyenne et 10 m de longueur cumulée (y compris existant) mesurée le long des limites séparatives.
 - Soit lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique
 - Soit lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans tous les cas l'implantation en limite doit se faire par les annexes ou les bâtiments principaux, à l'exception de tout artifice architectural.

- 3) Les piscines ne dépassant pas de 0.60 mètres le terrain naturel, pourront être implantées à 2 mètres des limites séparatives; celles dépassant 0.60 mètres seront implantées à 4 mètres.

En secteurs II NA d1 :

Les constructions devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toute fois les constructions pourront être autorisées sur les limites séparatives adjacentes aux voies.

En secteur II NA d1- c
Non réglementé.

-

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.

En tous secteurs sauf II NA d1

La contiguïté entre bâtiments peut être réalisée par des liaisons architecturales : arcs, portiques,

toitures...

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 égale à la hauteur à l'égout des toitures 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 $L=H/2$.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou annexes telles que buanderie, local piscine, local rangement, abri bois, dans la limite de 4.00m de hauteur totale.

En secteurs II NA d1 :

Non réglementé.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL

En tous secteurs sauf II NA d1 :

Sans objet

En secteurs II NA d1 :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et d'imperméabilisation maximum des parcelles est fixé à 55%.

En secteur II NA d1- c

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 maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale

- depuis l'égout de toiture pour les constructions à toit en pente,
- de n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques et des antennes, au point le plus proche correspondant au niveau du sol après travaux d'aménagement.

Lorsque la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

- En tous secteurs sauf II NA d1,
La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres et 2 niveaux.
- En secteurs II NA d1-a, II NA d1-b
La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux, mais sans limitation en mètres.
- En sous-secteur II NA d1-ba
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 sans limitation en mètres.
- En secteur II NA d1-c.
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+0.

- En secteurs II NA i,
La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 niveaux (R + 2).

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 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

La composition du plan de masse de lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'une partie d'aménagement préalablement affirmée, et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

En tous secteurs sauf II NA d1 :

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes, sauf à s'inscrire dans une étude d'architecture contemporaine. Dans ce cas, les prescriptions énoncées ci-après de 1 à 3 peuvent ne pas être appliquées.

1 - TOITURES

Les couvertures seront en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Le traitement des vérandas peut être réalisé en matériaux contemporains.

2-FACADES:

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Le revêtement des façades devra être réalisé par un enduit de couleur ocre clair.

3-CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur admise est de 2m maximums.

Tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé etc...est interdit.

Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.

4 - ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexes à la demande de permis de construire.

En secteurs II NA d1

1 - TOITURES

Sauf en sous-secteur II NA d1-ba où seules les toitures en pente seront recouvertes de tuiles, les toitures seront soit du type terrasse avec rétention d'eau ou toiture tuiles en pente.

Aucun réseau ni ouvrages techniques ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou caché par une sur-toiture.

2 - FACADES:

Les revêtements de façades sont de préférence réalisés en enduits minéraux non plastiques.

Les faux appareillages sont proscrits. Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites, sont interdites.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

3-CLOTURES

En limite d'espace public, les clôtures auront une hauteur de 2.00 mètres au maximum dont un muret qui ne doit pas dépasser 1.30 mètres surmonté d'une grille en serrurerie.

En limite privative, les clôtures seront grillagées et auront une hauteur maximale de 2.00 mètres et seront doublées de chaque côté d'une haie arbustive d'essences locales.

Tous les coffrets techniques doivent être intégrés au bâtiment ou intégré dans un muret et habillé par un portillon métallique.

4 - ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexes à la demande de permis de construire.

En secteur II NA d1- c

Sans objet..

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

En tous secteurs sauf II NA d1

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 5 mètres et une largeur inférieure à 2.50 mètres.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Toutefois dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations ou logements collectifs) il est exigé 1 parking de plus à aménager sur l'emprise publique. Les parkings pourront être aménagés en batterie ou longitudinaux.
2. Pour les autres constructions 60% de la surface hors œuvre nette doivent être aménagés en parking.
3. pour les équipements publics ou ouverts au public une surface affectée au stationnement suffisante pour le fonctionnement de l'équipement.

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.

En secteurs II NA d1

Les emplacements de stationnements seront traités avec des matériaux perméables garantissant une bonne accroche au sol.

Il est exigé pour le sous secteur II NA d1-b

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON avec un maximum de deux places par logement.
- Le stationnement nécessaire aux commerces admis dans la zone.

Il est exigé en secteur II NA d1-a, pour les équipements publics ou ouverts au public une surface affectée au stationnement suffisante pour le fonctionnement de l'équipement.

En secteur II NA d1- c

Sans objet.

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En tous secteurs sauf II NA d1

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Dans les opérations de construction ou de lotissement de plus de 3000 m², 10 % au moins de la superficie doivent être réservés en espaces communs aménagés.

Cette surface sera conçue et traitée pour une utilisation piétonnière ou de jeux.

En secteurs II NA d1- a , II NA d1- b

Les surfaces libres de toute construction (espaces non bâtis ou non imperméabilisés), ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Il est exigé au moins un arbre pour deux places de stationnement.

En secteur II NA d1- c

Non réglementé.

En secteur II NA i, dans la bande de recul de 20 mètres par rapport à la RD 613, les espaces libres sont maintenus à l'état naturel, ou arborés.

Les stationnements sont interdits dans cette bande.

Section III - Possibilités d'occupation des sols

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 application de l'article II NA 1, le C.O.S. est fixé à :

- 0.20 en secteur II NA a,
- 0.15 en secteur II NA b.
- 0.30 en secteurs II NA, IINA c
- 0.25 en secteur II NA f, pris sur la totalité de l'opération d'ensemble (espaces communs compris).
- Le COS n'est pas réglementé en secteurs IINA d1.
- ***En secteur II NA i, le COS est fixé à 0.8.***

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, équipements d'infrastructure, etc....

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Le dépassement du COS est interdit