

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

## **REGLEMENT**

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROQUEVAIRE.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- L'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan d'occupation des sols.
- 3- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les déclarations préalables
  - les permis de construire
  - les lotissements
  - les périmètres sensibles
  - le droit de préemption urbain
  - les zones d'aménagement différé
  - les périmètres de restauration immobilière
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (Code de la "Santé Publique")
  - les zones d'aménagement concerté
  - les périmètres de protection
- 4- les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées délimitées sur les documents graphiques.

### Les zones urbaines sont :

- UA : centre urbain
- UB : quartier St Roch
- UD : agglomération discontinue à densité moyenne ou réduite

### Les zones naturelles sont :

- NA : urbanisation future
- NAE : urbanisation future affectée aux activités
- NAF : urbanisation future réservée au tourisme et aux loisirs
- NB : campagne
- NC : activités agricoles
- ND : zone naturelle protégée

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE 5 – PROTECTION DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune les voies suivantes (cf. le plan de zonage):

- a) Voies de catégorie 1 – (nuisances sonores importantes)  
Autoroute A.52 6 files de circulation.
  
- b) Voies de catégorie 2 et 3 – (nuisances sonores réelles, mais moindres que celles de type 1)  
RD.96 : 4 files de circulation.

Lorsqu'une construction à usage d'habitation, est prévue à moins de 300 mètres du bord extérieur d'une de catégorie 1, et 100 mètres du bord d'une voie de catégorie 3, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique retenu pour chaque façade est précisé dans la demande de permis de construire.

## **ARTICLE 6 - RAPPELS DES PROCEDURES**

L'édification des clôtures est soumise au disposition de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme) ;

Les installations aménagements travaux et changements de destinations démolitions sont soumis aux dispositions des articles R.421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

Les défrichements sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et suivants et L. 312-1 du Code Forestier ;

Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables.

## **ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS**

### **7.1 Risque sismique**

Le décret 91 461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe la commune de Roquevaire en zone de sismicité n° I.a.

### **7.2 Zones exposées à des mouvements de terrain (effondrements)**

Par arrêté préfectoral en date du 13 janvier 1994, en application de l'article R.311-3 du Code de l'Urbanisme, des zones exposées à des mouvements de terrain (effondrements) sont délimitées sur le territoire de la commune de ROQUEVAIRE. En l'application de l'article 40-6 de la loi du 22 juillet 1987 ce document est devenu PPR. La révision de ce PPR a été prescrite le 5 août 1997 et approuvée le 5 mai 1999 par arrêté préfectoral.

Les espaces soumis à ces risques sont pris en compte au P.O.S. de la façon suivante :

- 7-2-1) Classement en zone NDe des zones soumises à un risque majeur ;
- 7-2-2) Report du périmètre dans lequel le risque peut exister. Ce périmètre couvre partiellement les zones UA, UD, NAE, NB, ND.

### **A l'intérieur du secteur ND e mentionné au 7-2-1 sont seuls autorisés**

- les travaux sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet de modifier uniquement leur aspect extérieur et à condition que ces travaux n'aggravent pas les risques et leurs effets ;
- les travaux et installations (y compris voies d'accès et branchements) destinés à réduire les risques et leurs effets ;

- les ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets.

A l'intérieur des périmètres mentionnés au 7-2-2 dans lequel le risque peut exister, une étude géologique **ou géotechnique** préliminaire doit être effectuée afin de définir la nature du risque et les mesures à mettre en œuvre pour s'en préserver avant toute construction.

De plus à l'intérieur de ces zones et périmètres les effluents et eaux pluviales en provenance des toitures et terrasses doivent être collectées puis rejetées dans des réseaux publics, s'ils existent, soit sur des terrains situés à plus de cinquante mètres (50 m) de toute construction.

### **7.3 Risque d'inondation**

La commune de Roquevaire est couverte par un PPRI arrêté par arrêté préfectoral en date le 9 mars 2007.

En application de ces textes, le zonage réglementaire du PPRI de la commune de Roquevaire comprend quatre zones distinctes qui résultent du croisement de trois variables décrites dans le rapport de présentation :

- **La zone rouge dénommée R**, intitulée Ir au zonage, correspond à des zones à risque grave d'inondation du fait de :

- hauteur d'eau supérieure à 1 mètre
- vitesse d'écoulement inférieure à 0,5m/s.
- secteur naturel (ND) : hauteur d'eau inférieure à 1 mètre et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5m/s

De manière générale, la construction est interdite.

- **La zone violette dénommée V**, intitulée Iv au zonage, correspond à des zones d'inondation définies sur la base de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique au droit desquelles les limites de la crue centennale et la caractérisation de l'aléa ne sont pas définis.

Il s'agit de secteurs peu aménagés, dans les vallats, qu'il convient de préserver de toute urbanisation afin de conserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet.

La zone Iv est soumise aux règles de la zone Ir.

- **La zone bleue dénommée B**, intitulée Ib au zonage, correspond à des zones exposées à un risque modéré d'inondation du fait de :

- hauteur d'eau inférieure à 1 mètre et vitesse d'écoulement inférieure à 0,5m/s
- en centre urbain : hauteur d'eau inférieure à 0,5 mètre et vitesse d'écoulement comprise entre 0,5 m/s et 1 m/s.

La construction y est admise sous prescriptions.

- **La zone grise dénommée G**, intitulée Ig au zonage, correspond à des zones de risque d'inondation sur la base de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique. Il s'agit des espaces situés entre l'enveloppe de la crue de référence et celle de la crue exceptionnelle qui peuvent être le siège de dommages considérables en cas de crue majeure et participer à l'expansion des crues.

L'urbanisation doit y être limitée et permise que dans les zones de faible stockage et d'intérêt majeur pour le développement urbain.

#### **Définition et références techniques**

La cote de référence définie pour chaque zone est la suivante:

- Zone rouge : se référer à la cote indiquée sur le plan de zonage

- Zone bleue : 1.00 mètre au-dessus du terrain naturel

On prendra pour la côte du terrain naturel l'altitude du point le plus haut sur le terrain en NGF, sous l'emprise du projet.

## **A- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL EXISTANTS :**

### **A1- Interdictions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants :**

Sont interdits dans l'ensemble des zones soumises à inondation :

- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

Est interdit en secteur Ir et Ib :

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ou la vulnérabilité des biens exposés

Sont interdits en zone Ir :

- les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous et en particulier.
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation, ...

### **A2- Autorisations relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants :**

Sont autorisés en secteur Ir et Ib :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'extension des aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,

Sont autorisés en secteur Ir :

- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
- la démolition des constructions.

Sont autorisés en secteur Ib :

- sauf si le bien a été détruit par une crue, la reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens,
- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- L'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'empoussièrage des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement

des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

### **A3- Sont fortement recommandées et sont rendues obligatoires en secteur Ib :**

#### Lors d'une réhabilitation du bien :

- La mise en place de dispositions pour éviter l'affouillement et l'érosion des fondations superficielles (réalisation d'une bêche en béton au pied du mur exposé au courant par exemple...). La structure du bâtiment doit pouvoir résister à la pression hydraulique des crues et des écoulements
- La réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel, de capacité correspondant à l'occupation des locaux facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours.
- La réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment jusqu'à 1 m au-dessus du terrain naturel (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...). Les ouvertures doivent être rendues étanches.

#### lors d'une réhabilitation du bien, d'une réfection ou du remplacement des éléments d'équipements désignés ci-après les mesures de réduction de la sensibilité à l'eau suivantes pour chacun d'entre eux :

- Les matériaux, équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs. Les chaudières de chauffage central seront placées à 0,50 m au-dessus de la cote de référence.
- la réduction de la sensibilité à l'eau des parties de bâtiments situées à moins de 1m du terrain naturel (les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques), elles doivent pouvoir résister à l'eau.

#### Lors d'une réhabilitation du bien, d'une réfection

- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) avec ou sans mur bahut (hauteur max 20 cm par rapport au terrain naturel). Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

## **B- PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURS :**

### **B-1 Interdictions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants :**

#### Sont interdits en secteur Ir :

Tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, et notamment :

- la création à quelque usage que ce soit des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques,
- la création de terrain de camping et de caravanage, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- la création ou l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre,
- les remblais sauf s'ils sont liés à des opérations autorisées,
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

#### Sont interdits en secteur Ib :

- La création ou l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sauf à démontrer l'impossibilité d'une

implantation alternative. Quoiqu'il en soit ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route;

- La création d'établissements recevant du public et d'équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...) qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (susceptible de drainer une population supplémentaire dans la zone inondable, accueillant une population vulnérable comme des enfants ou des personnes à faible mobilité...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative, y compris hors de la commune concernée. Cette démonstration fera l'objet d'un document d'analyse territoriale basé essentiellement sur l'examen des contraintes spatiales et dans la mesure où une voie d'accès hors d'eau, utilisable en période d'inondation est réalisée;
- La création d'établissements spécialisés de type centre d'aide par le travail (CAT);
- les dépôts et stockages de matériels et matériaux d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>;
- les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau à moins de 1,5 mètre du terrain naturel;
- la création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil de gens du voyage;
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux y compris les constructions nécessaires;
- la création de sous-sol en dessous de la cote de référence (notamment les parkings en sous-sol)

#### Sont interdits en secteur Ib et Ig :

- les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement

#### Sont interdits en secteur Ig :

- la création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence égale à 0.5 mètre au dessus de terrain naturel sauf les parkings souterrains dont l'autorisation est conditionnée par la mise en place de dispositions constructives visant à empêcher l'entrée d'eau et par la mise en place d'un règlement et un plan de gestion s'intégrant dans le plan de prévention, d'intervention et de secours. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules doit être prévu.

### **B2- Prescriptions pour les constructions et occupations nouvelles :**

#### Occupations autorisées :

En zone Ir :

- les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction.
- les cultures annuelles et pacages.
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

#### Espace vert :

En zone Ir :

Les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence; l'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale, et ne devra pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant ; les plantations en haies sont interdites.

En zone Ib :

Les arbres et haies doivent être régulièrement élagués du pied jusqu'au niveau de la crue de référence.

Les tiges des plantations de plus de 1m de haut doivent être distantes de plus de 2 mètres pour ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

En zone Ig :

Les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites. A ce titre les tiges doivent être espacées de 1 m minimum et les haies doivent être régulièrement élaguées du pied jusqu'à 50 cm au dessus du sol. Les branches coupées et les bois tombés au sol doivent être enlevés.

#### Clôtures :

En zone Ir :

Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

En zone Ib et Ig :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum) avec ou sans mur bahut (hauteur max 20 cm par rapport au terrain naturel).

Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

En zone Ib :

Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

#### Niveau des planchers :

En zone Ib :

Le premier plancher habitable doit être réalisé à au moins 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction. Toutefois lorsque pour des raisons liées à la configuration des lieux, cette disposition ne peut être respectée, l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, sera limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions.

En zone Ig :

Le premier plancher habitable doit être réalisé à au moins 0.5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

#### Remblais :

En zone Ib :

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

#### Techniques et matériaux :

En zone Ib :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

#### Réseaux publics et privés:

En zone Ib :

L'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

- des drainages et épaissements,
- des irrigations,
- des réseaux d'eau potable étanches,
- des réseaux d'assainissement étanches et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établi, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 m au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique scellé doit être placé au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

#### Implantation des constructions:

En zone Ib et Ig :

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

En zone Ib :

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

#### Hauteur et position des ouvertures :

En zone Ib :

Les seuils des ouvertures doivent pouvoir être rendus étanches jusqu'à 0,50 m. au-dessus du plancher et ne doivent pas être situés sur les façades exposées au courant.

#### Stationnement :

En zone Ib et Ig :

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

En zone Ib :

Le stationnement des caravanes est interdit.

### **B3 – Autres Prescriptions obligatoires**

En zone Ig :

- une analyse de risques spécifique pour les constructions de type: bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...) et constructions publiques d'accompagnement de la vie locale qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable exemple la construction qui draine une population supplémentaire en zone inondable).

Cette analyse doit permettre de répondre aux deux objectifs suivants :

- Les bâtiments doivent rester aisément accessibles par la route même pour des crues très fortes.
- En outre, les bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public et les établissements sensibles ayant une fonction d'hébergement devront pouvoir maintenir leurs fonctionnalités même pour des crues très fortes.

L'analyse de risques reposera, au-delà de la connaissance de l'aléa, sur l'identification et la localisation de facteurs pouvant aggraver l'aléa et ensuite sur l'évaluation de la vulnérabilité de la construction prenant en compte l'impact humain (mise en sécurité des personnes), l'impact économique (coût des dommages) et environnemental. Elle propose les mesures de réduction de la vulnérabilité à mettre en œuvre.

- Réaliser une étude de vulnérabilité pour les constructions à usage d'habitations ou d'activités (autres que celles visées ci-dessus) visant à réduire l'impact d'une crue très forte.

Cette étude doit permettre la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité qui s'imposent : rehaussement des planchers du premier niveau sans pouvoir être inférieur à 0.50 mètre au dessus du terrain naturel (à adapter en fonction de la nature de la construction et de la configuration des lieux), situer les émergences (sortie de garage, événements,...) au dessus du premier plancher, ne pas perturber le libre écoulement des eaux, mettre hors d'eau les tableaux électriques et les installations de chauffage et de ventilation, utiliser des matériaux peu sensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées, empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux ou polluants... et les moyens à mettre en place comme: les consignes de sécurité, ...

## **ARTICLE 8 – ZONES D'INTERET HISTORIQUE ET D'INTERET ARCHEOLOGIQUE**

Dans les zones d'intérêt historique, où la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive au Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de Provence-Alpes-Côte d'Azur (21/23 Bd. Du Roy René - 13617 AIX EN PROVENCE Principal CEDEX- Tél : 04 42 27 98 40 poste 315) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

## **ARTICLE 9 - OUVRAGES TECHNIQUES :**

Sous réserve d'intégration satisfaisante à l'environnement, les équipements ponctuels de superstructures, peuvent être autorisés à titre exceptionnel, lorsque les impératifs techniques l'imposent, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement.

## **ARTICLE 10 - OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS**

En toutes zones les ouvrages techniques des services publics ne sont pas soumis aux articles 3 à 15 des dispositions applicables aux zones ou secteurs.

#### **ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

Sauf dans les secteurs à risques ND e, et dans les zones où le PPRI en exclus la possibilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire

#### **ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble à la règle d'urbanisme qu'il méconnaissait ou qui sont sans effet à l'égard de cette règle.

#### **ARTICLE 13 - CLOTURES DES ETABLISSEMENTS DANS LESQUELS S'EXERCE UNE MISSION DE SERVICES PUBLICS OU DES ETABLISSEMENTS SPECIALISES**

Pour des motifs d'ordre technique, de fonctionnement, ou de sécurité des constructions ou installations projetées, les dispositions concernant la hauteur et l'aspect des clôtures ne sont pas applicables aux établissements dans lesquels s'exercent une mission de service public ou aux établissements spécialisés nécessitant de par leur activité des protections particulières, notamment parcs publics, écoles, hôpitaux, casernes, établissements industriels à risques, ainsi que pour le domaine public ferroviaire.

#### **ARTICLE 14 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dans le cadre d'une réhabilitation d'un équipement public

#### **ARTICLE 15 - DISPOSITIONS DIVERSES**

La création d'équipements publics par changement de destination d'un bâtiment sans changement de volume est exonérée de la création de places de stationnement engendré par le changement de destination.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Cas où le texte régleme la hauteur à l'égout du toit**

La hauteur de la construction se mesure en tout point de la façade.

Elle se mesure à partir du terrain naturel (ou du trottoir lorsque les constructions sont édifiées à l'alignement de la voie ) pris à l'aplomb de point considéré, jusqu'à l'égout du toit (ou pour les toitures terrasses à l'acrotère).

Néanmoins, lorsque le terrain est décaissé et qu'en pied de façade le linéaire de la partie décaissée représente plus du tiers de la longueur totale de la façade et plus de 5 mètres de long, la hauteur de la construction se mesure à partir du terrain décaissé.

Pour les toits en pente l'altitude du faîtage ne peut dépasser de plus de trois mètres l'altitude de l'égout du toit le plus élevé.

### **Cas où le texte régleme la hauteur au faîtage**

La hauteur des constructions se mesure sur le pignon à partir du terrain naturel (ou du trottoir) à l'aplomb du faîtage.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE UA – CENTRE ANCIEN**

La zone UA caractérise le centre ancien de la commune. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. Elle comprend le chef-lieu, le village de Lascours et de Pont de l'Etoile.

Elle comprend également :

- un sous secteur UAa à Lascours
- un sous secteur UAb correspondant au hameau de l'Ouert
- un sous-secteur UAc correspondant au centre historique de la commune
- un sous-secteur UAd correspondant au quartier Saint-Roch

La zone UA est en partie (entre le boulevard Piot et la secteur st Roch) couverte par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2-d du Code de l'urbanisme qui impose la réalisation de 30% de logements aidés ou sociaux.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

##### **ARTICLE UA.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

###### **Sont interdits en UA, UA a, UAb, UAc et UAd**

- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA.2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole
- les caravanes isolées ;
- les terrains de camping ;
- les terrains de caravanage ;
- les dépôts de matériaux, déchets, ferrailles et de véhicules désaffectés ;
- les dépôts et décharges de toutes natures ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les carrières ;
- les murs de soutènements à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- les locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UA2

## **ARTICLE UA.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont seuls autorisés :

- les locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 400 m<sup>2</sup> de SHON par établissement commercial distinct en UA
- les locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts d'une surface de plancher inférieure à 250 m<sup>2</sup> de SHON par établissement commercial distinct en UA a,
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises.  
En outre, les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation et à la quiétude des riverains.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesures d'intégration paysagère.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 ACCES ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'un projet concerne un terrain limité par deux ou plusieurs rues, un passage piéton pourra être exigé à l'intérieur du volume réalisé pour faciliter la circulation piétonne d'une voie vers l'autre.

### **ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre dans le secteur UA b uniquement , à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel avec épuration par le sol peut être admis , s' il est conforme aux recommandations de l' organisme chargé d' en contrôler la faisabilité , et si un plan d' assainissement public a été mis en place et adopté .Toute installation réalisée a titre transitoire le sera aux risques techniques et financiers du pétitionnaire , et supprimée pour un branchement sur le réseau public à la première demande du service public

**Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public s'il existe.

**Autres réseaux** : pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **En UA, UAa, UAc et UAd**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions sont implantées à l'alignement de la voie.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement est autorisée, soit :

- lorsque la construction est adossée à une construction voisine contiguë et que cette construction voisine est implantée en retrait, dans ce cas la construction peut être implantée avec un retrait identique à celui de la construction voisine,
- pour les extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être implantée avec un retrait identique à celui de la construction existante,
- lorsqu'il s'agit de surélever une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque le retrait ne dépasse pas quatre mètres (4,00 m) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement plus agréable,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la construction peut n'être édifiée qu'à l'alignement d'une seule de ces voies.

##### **En UA b**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible dessiné sur le document graphique et respecter les reculements qui en découlent

#### **ARTICLE UA.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **En UA, UAa et UAc et UAd**

##### **Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu,**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de trois mètres par rapport à la limite séparative.

##### **En UA, UA a et UAc**

##### **Au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu,**

Les constructions peuvent être implantées contre la limite séparative :

- lorsque la hauteur de la construction à édifier ne dépasse pas trois mètres à l'égout du toit et quatre mètres au faîtage,  
ou
- lorsque qu'il s'agit de l'adosser à une construction voisine édifiée contre la limite séparative à condition que le gabarit de la construction à édifier ne dépasse pas celui de ladite construction voisine.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée à une distance minimale de trois mètres par rapport à la limite séparative.

#### En UA b

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible dessiné sur le document graphique et respecter les reculs qui en découlent

### **ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans les secteurs UA, UAc et UAd**

La hauteur des constructions à édifier s'inscrit en harmonie avec les constructions voisines.

#### En façade sur rue

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit sauf en secteur UAd où cette hauteur est portée à 12 mètres ou R+3.

De plus, elle ne peut dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la plus élevée des constructions voisines contiguës, cette disposition ne s'appliquant pas lorsque la hauteur de la construction à édifier n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit.

#### En façade arrière dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu.

La hauteur des constructions à édifier mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder celle autorisée en façade sur rue.

#### Au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu

La hauteur des constructions à édifier est mesurée à partir du terrain naturel.  
Elle ne peut excéder la plus élevée des hauteurs autorisées en façade sur rue.

Néanmoins nonobstant les stipulations des alinéas précédents des hauteurs supplémentaires peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics sous réserve d'une intégration urbaine satisfaisante et à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 12 mètres.

#### **Dans le secteur UA a de Lascours,**

La hauteur des constructions doit être établie en harmonie avec le volume général défini par les toitures environnantes.

#### En façade sur rue

La hauteur des constructions ne peut excéder 7, 50 mètres à l'égout de la toiture.

De plus, elle ne peut dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la plus élevée des constructions voisines contiguës, cette disposition ne s'appliquant pas lorsque la hauteur de la construction à édifier n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit.

#### En façade arrière dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévu.

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder celle autorisée en façade sur rue.

Au delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement actuel ou prévue

La hauteur des constructions à édifier est mesurée à partir du terrain naturel.  
Elle ne peut excéder la plus élevée des hauteurs autorisées en façade sur rue.

Néanmoins, nonobstant les stipulations des alinéas précédents des hauteurs supplémentaires peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante et à condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 8,50 mètres.

**Dans le secteur UA b**

La hauteur des constructions doit être établie en harmonie avec le volume général défini par les toitures environnantes.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

De plus elle ne peut dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la plus élevée des constructions édifiées sur la parcelle voisine ou existant sur la parcelle,  
Cette disposition ne s'appliquant pas lorsque la hauteur de la construction à édifier n'excède pas six (6) mètres à l'égout du toit et huit (8) mètres au faîtage

**ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque elles sont accessibles depuis un niveau habitable ou lorsqu'elles sont le prolongement du terrain naturel et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

Les toitures mono pentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

**Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillages, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.

Les murs bahuts surmontés d'une grille ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

**Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme des teintes du nuancier établi dans le cadre de "l'opération façades", consultable en mairie.

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi frottasse fin, en veillant tout particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel de façades existantes (corniches, génoises, modénatures).

Les faux matériaux tels que fausses pierres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être posés, en applique sur les murs de façade donnant sur la voie publique, non plus que les appareils de climatisation.

L'aspect traditionnel des menuiseries extérieures doit être conservé.

### **Ouvertures et percements**

Ils doivent être à tendance verticale.

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

## ***ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Le stationnement des véhicules y compris les “deux roues” correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. puis delà une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux et services :

Une place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. puis delà une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire

- Pour les constructions à usage commercial et artisanal :

Une place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. puis delà une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire

- Pour les hôtels, restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 4 lits.

- Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc... :

- 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- Pour les établissements d'enseignements : établissement du 1<sup>er</sup> degré :

- 1 place par classe. En outre, il est exigé 15 m<sup>2</sup> de stationnement pour les deux roues.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- ou à verser une participation conformément à l'article (L.332 -7-1 ex 421-3 ).

En secteur UAc :

Il n'est pas imposé de règle de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction ou de la réhabilitation de logements locatifs sociaux conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA.13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLES UA.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UB – QUARTIER ST ROCH**

### **Caractère de la zone :**

La zone UB correspond au quartier St Roch. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. L'implantation des constructions et leur gabarit sont définis au document graphique.

L'alignement et les hauteurs des constructions sont imposées par le présent règlement et devront se conformer aux dispositions des documents graphiques.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UBa destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation
- un secteur UBb destiné à des constructions à usage d'habitat de moindre densité
- un secteur UBe destiné aux équipements publics

La zone UB est couverte par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2-d du Code de l'urbanisme qui impose la réalisation de 30% de logements aidés ou sociaux.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

### **ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### 1) Dans l'ensemble de la zone UB

- a. les constructions à usage d'équipement collectif,
- b. les constructions à usage de stationnement
- c. les aires de jeux et de sport visées aux articles R442-2 et suivants
- d. les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- e. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation et à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### 2) En secteurs UBa et UBb :

- a. les constructions à usage d'habitation,

3) en secteur UBe les constructions à usage d'habitation nécessaire ou liée au fonctionnement de l'équipement public

### **ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UB 1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'un projet concerne un terrain limité par deux ou plusieurs rues, un passage piéton pourra être exigé à l'intérieur du volume réalisé pour faciliter la circulation piétonne d'une voie vers l'autre.

### **ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

**Eaux usées :** Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales :** Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public s'il existe.

#### **Autres réseaux :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE UB.5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementée.

### **ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

Des règles d'alignement obligatoire des façades des bâtiments sont portées au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi qu'aux occupations et utilisations mentionnées aux points b, c, d, e de l'alinéa 1) de l'article UB1.

## **ARTICLE UB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définis au document graphique.

Des règles d'alignement obligatoire des façades des bâtiments sont portées au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi qu'aux occupations et utilisations mentionnées aux points b, c, d, e de l'alinéa 1) de l'article UB1.

## **ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction qui ne serait pas mitoyenne, au point bas le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais ne pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi qu'aux occupations et utilisations mentionnées à l'alinéa 1) de l'article UB1.

## **ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL**

L'implantation des bâtiments, y compris les constructions à usage d'équipements collectifs, doit s'inscrire dans les polygones « emprise maximale des constructions » définie au document graphique.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi qu'aux occupations et utilisations mentionnées aux points b, c, d, e de l'alinéa 1) de l'article UB1.

## **ARTICLE UB.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les documents graphiques mentionnent le nombre de niveaux maximum autorisés sur la projection des façades. A chaque nombre de niveaux correspond une hauteur de construction imposée.

Nombre de niveaux obligatoire et hauteurs de constructions imposées

R+3. Un rez-de-chaussée surmonté de 3 niveaux

La hauteur imposée pour les constructions à toitures avec pentes et de 12m à l'égout et de 14,50m au faîtage.

R+2. Un rez-de-chaussée surmonté de 2 niveaux

La hauteur imposée pour les constructions à toitures avec pentes et de 9,50m à l'égout et de 11,50m au faîtage.

R+1. Un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau

La hauteur imposée pour les constructions à toitures avec pentes et de 6,50m à l'égout et de 8m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi qu'aux occupations et utilisations mentionnées à l'alinéa 1) de l'article UB1.

En l'absence de précision au document graphique, la hauteur imposée est de 10m à l'égout dans le secteur UBe.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage avec ou sans mur bahut. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 0,20 mètres.

### **Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme des teintes du nuancier établi dans le cadre de "l'opération façades", consultable en mairie.

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché, en veillant tout particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel de façades existantes (corniches, génoises, modénatures).

Les faux matériaux tels que fausses pierres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être posés, en applique sur les murs de façade donnant sur la voie publique, non plus que les appareils de climatisation.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de parking ou de garage par logement.

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** :

1 place de stationnement ou de garage par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre nette.

- **Pour les constructions à usage commercial et artisanal :**

1 place de stationnement ou de garage par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée hors œuvre nette.

- **Pour les hôtels, restaurants :**

Pour les hôtels : 1 place de stationnement ou de garage pour 2 chambre

Pour les restaurants : 1 place de stationnement ou de garage par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc... :**

1 place de stationnement ou de garage pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent comporter un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue.

Les parkings souterrains sont autorisés à condition de mettre en place des dispositions constructives visant à empêcher l'entrée d'eau et de mettre en place un règlement et un plan de gestion s'intégrant dans le plan de prévention, d'intervention et de secours. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules doit être prévu.

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

Lors d'opérations de transformation ou de changement d'affectation ou de changement de destination, seules les surfaces nouvelles, faisant l'objet de création de SHON sont soumises aux normes fixées ci-dessus.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- Ou à verser une participation conformément à l'article L.421.3.

### **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction à l'exclusion de ceux affectés aux accès et desserte et ceux vouées à la réalisation de placettes au document graphique doivent être traités et présenter : 1 arbre de haute tige par tranche de 80 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par au moins 10 logements ou plus.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement.

Pour les aires de stationnement réalisées en façade de la RN 96, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 25 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé

- en secteur UBa à 0,30
- en secteur UBb à 0,20

Le COS n'est pas réglementé en secteur UBe.

Le COS n'est pas applicable aux opérations ou aménagement de bâtiments scolaires, sanitaires ou de santé ni aux équipements d'infrastructures.

**ARTICLE UB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE UD - AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE**

### **Caractère de la zone :**

La zone UD est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend trois (3) secteurs :

- Secteur.1 (UD.1) - au contact immédiat des zones denses et des principaux équipements dont l'urbanisation est bien engagée sous forme pavillonnaire.
- Secteur.2 (UD.2) - correspond à un tissu pavillonnaire aéré. Le site et le niveau d'équipement ne permettent pas une urbanisation importante.
- Secteur.3 (UD.3) - correspond à un tissu pavillonnaire aéré. Le site et les différentes contraintes qui grèvent l'espace, ne permettent pas une urbanisation importante.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE UD.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UD.2 ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravaning ;
- Les caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de matériaux, déchets, ferrailles et de véhicules désaffectés ;
- les dépôts et décharges de toutes natures ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme;
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les carrières ;
- les murs de soutènements à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

#### **ARTICLE UD.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

- Les constructions à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt commercial à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> de SHON.
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.  
En outre, les exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UD.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

**Eaux usées :** Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel avec épuration par le sol est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**Eaux pluviales :** Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui doivent être obtenues définissent les conditions dans lesquelles le rejet peut éventuellement être autorisé.

**Autres réseaux :** pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Dans les lotissements de plus de cinq lots, les gaines destinées à un câblage de télédistribution doivent être prévues.

## **ARTICLE UD.5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementée dans les secteurs 1 et 2.  
2 500 m<sup>2</sup> dans le secteur 3.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes sans changement de destination et à condition qu'elles aient une SHON minimale de 50 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut les constructions sont implantées à une distance minimale de quatre mètres (4,00 m) de l'alignement.

Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites dans les cas ci-après :

- lorsque la construction est adossée à une construction voisine contiguë et que cette construction est implantée avec un retrait inférieur à 4 mètres, dans ce cas la construction peut être implantée avec un retrait identique à celui de la construction voisine ;
- pour les surélévations et extensions de constructions existantes dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de la construction existante ;
- ou lorsque le niveau de la voie est en surplomb par rapport au terrain naturel, et à condition que dans la partie distante de moins de 4 mètres de l'alignement de la voie, l'héberge de la construction ne dépasse pas le niveau de la voie.

## **ARTICLE UD.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives

- lorsque leur hauteur n'excède pas trois mètres à l'égout du toit et quatre mètres au faîtage,  
ou
- en cas d'adossément à une construction mitoyenne à condition que le gabarit de la construction ne dépasse celui de la construction voisine à laquelle elle est adossée.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative,

- la distance minimale de trois mètres est imposée,
- de plus la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'opérations d'ensembles les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiettes de l'opération et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE UD.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimale de trois mètres est imposée entre les bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

## **ARTICLE UD.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois,

### En UD1 et UD2

Cette hauteur mesurée à l'égout du toit est portée à 10 mètres pour les constructions et les bâtiments publics ainsi que ceux dans lesquels s'exercent des missions de service public.

### Dans le seul secteur UD1

Lorsque la longueur de la façade dépasse 15 mètres cette hauteur mesurée à l'égout du toit, peut être portée à 10 mètres pour une part des constructions ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol.

## **ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### **Façades**

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans la gamme des teintes du nuancier établi dans le cadre de "l'opération façades", consultable en mairie.

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché, on veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel de façades existantes (corniches, génoises, modénatures).

Les faux matériaux tels que fausses pierres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les conduits de fumée ne doivent pas être posés, en applique sur les murs de façade donnant sur la voie publique, non plus que les appareils de climatisation.

L'aspect traditionnel des menuiseries extérieures doit être conservé.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

### **Implantation, adaptation au sol**

Les constructions doivent être implantées et adaptées au terrain.

## **ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et au minimum 2 places par logement.

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** :
  - 1 place par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- **Pour les constructions à usage commercial et artisanal** :
  - 1 place de stationnement pour les 100 m<sup>2</sup> premier de S.H.O.N. et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire.
- **Pour les hôtels, restaurants** :
  - 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Pour les établissements hospitaliers et les cliniques** :
  - 1 place de stationnement pour 4 lits.
- **Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc...** :
  - 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les établissements d'enseignements** : établissement du 1<sup>er</sup> degré :
  - 1 place par classe. En outre, il est exigé 15 m<sup>2</sup> de stationnement pour les deux roues.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

### **ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

20 % au moins de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Dans les lotissements et groupes d'habitations couvrant un terrain d'une superficie au moins également à 5000 m<sup>2</sup>, un tiers au moins de la surface définie à l'alinéa précédent doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun. ( soit 6,67 minimum % de la surface du terrain).

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par au moins 10 logements ou plus.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable au secteur 1 est fixé à :

- 0,30 pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 0,45 pour les bâtiments affectés à d'autres usages.

Le C.O.S. applicable au secteur 2 est fixé à :

- 0,20 pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 0,30 pour les bâtiments affectés à d'autres usages.

Le C.O.S. applicable au secteur 3 est fixé à :

- 0,05 pour tous les usages.

Toutefois, dans le cadre d'une extension autorisée à l'article 5, si l'application du C.O.S. conduit à une SHON inférieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension est autorisée dans la limite de cette dernière surface.

Dans le secteur 3, la surface totale (extension comprise) ne peut excéder 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de planchers affectées à chacune des destinations à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties du terrain étant égale à la superficie du terrain.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou de santé, ni aux équipements d'infrastructure. Il n'est pas applicable pour les constructions et les bâtiments publics ainsi que ceux dans lesquels s'exercent des missions de service public.

#### **ARTICLE UD.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas autorisé de dépassement du C.O.S.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **ZONE NA– URBANISATION FUTURE**

#### Caractère de la zone

La zone NA est une zone à vocation d'habitation non équipée à l'heure actuelle. L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensembles dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

Cette zone comprend un secteur (NA.1) ou PVR dans lequel les opérations sont possibles dans le cadre de la procédure des zones d'aménagement concerté.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

##### **ARTICLE NA.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA.2 sont interdites.

##### **ARTICLE NA.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- l'extension des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logement et à condition que le total SHON existante plus SHON créée ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de SHON ,
- l'extension des constructions à usage autre que l'habitation à condition que cette extension ne compromettent pas l'aménagement ultérieure de la zone ; et qu'elle n'augmente pas de plus de 50 % la SHON de la construction,
- les constructions annexes à l'habitation tels que notamment les garages, les constructions à usage de stationnement, les abris véhicules, liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de SHON,
- les piscines liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris piscines et pool house attenantes aux piscines dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
- les installations classées compatibles avec la destination de la zone et le milieu environnant ;
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.

- les constructions et installations conformes à la vocation de la zone exclusivement dans le cadre de la procédure des zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) et PVR.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NA. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques, des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE NA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau:**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement:**

##### **Eaux usées:**

Toute occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article NA.2 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **Autres réseaux:**

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique. Dans les opérations et lotissements de plus de 5 lots, les gaines destinées à un câblage de télédistribution doivent être prévues.

### **ARTICLE NA.5 - . CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut de marges de reculement indiquées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites de l'emprise indiquée aux documents graphiques, égale à quatre mètres (4,00 m).

#### **ARTICLE NA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé sauf pour l'extension des constructions existantes et leurs annexes visée à l'article NA.2, pour lesquelles s'appliquent les dispositions suivantes :

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage peuvent être édifiées contre la limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres (3,00 m) sans être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

#### **ARTICLE NA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NA.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE NA.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les abris de jardins, les pool houses, les garages et abris véhicules non contiguës ou non adossés à l'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture et 4 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

#### **ARTICLE NA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

#### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier. La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

### **Implantations, adaptation au sol :**

Les constructions doivent être implantées en harmonie avec les sites et les paysages.

## **ARTICLE NA .12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementée à l'exception des constructions existantes visées à l'article NA.2, pour lesquelles s'appliquent les dispositions suivantes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

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

- Une place par 70 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

- **Pour les constructions à usage commercial et artisanal :**

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et une place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire.

- **Pour les hôtels, restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **Pour les établissements d'enseignements :**

- établissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 place par classe.
- établissement du 2<sup>ème</sup> degré : 2 places par classe.

En outre, il est exigé 15 m<sup>2</sup> de stationnement pour les deux roues.

- **Pour les établissements recevant du public, salles de spectacles, réunions, etc... :**
- 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

### **ARTICLE NA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

20 % au moins de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Dans les lotissements et groupes d'habitations couvrant un terrain d'une superficie au moins également à 5000 m<sup>2</sup>, un tiers au moins de la surface définie à l'alinéa précédent doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun. (soit 6,67 minimum % de la surface du terrain).

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par au moins 10 logements ou plus.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NA .14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NA .15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE NAE - ZONE D'URBANISATION FUTURE AFFECTEE AUX ACTIVITES**

### **Caractère de la zone-**

La zone NAE est une zone à vocation principale d'activité non équipée à l'heure actuelle.

Elle permet l'implantation des activités indispensables à l'équilibre économique de la commune qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain.

La réalisation des constructions est subordonnée à la mise en place des équipements.

L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensemble.

La zone est destinée à recevoir principalement des entreprises artisanales ou de petites entreprises.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE NAE.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **ARTICLE NAE.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés dans la zone NAE, à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone ;
  - les lotissements à usage d'activités ;
  - les constructions à usage d'activités, d'entrepôt commercial, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat ;
  - les constructions à usage d'habitation à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et des services autorisés ;
  - les établissements de soins et de cure ;
  - l'extension des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logement et à condition que le total SHON existante plus SHON créée ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de SHON ;
  - les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
  - les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.
- Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.

- les décharges et les dépôts de matériaux nécessaires au fonctionnement de la zone ; à la condition qu'ils soient masqués à la vue depuis les voies publiques et privées de la zone par des écrans végétaux denses à feuilles persistantes ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAE.3 ACCES ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE NAE.4 – DESSERTE LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute construction ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

**Eaux usées :** Toute occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article NAE.2 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans la zone de risque d'effondrement, les eaux pluviales en provenance des toitures et terrasses doivent être collectées puis rejetées soit dans des réseaux publics, s'ils existent, soit sur des terrains situés à plus de cinquante mètres (50 m) de toute construction.

#### **Autres réseaux :**

Pour toutes les installations nouvelles, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE NAE. 5 - SURFACE ET FORMES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAE.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE NAE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives quand la parcelle voisine est située en zone NAE.

Dans les autres cas, les constructions ou installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les installations classées et dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres de largeur quand la parcelle voisine n'est pas située en zone NAE.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE NAE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAE.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE NAE.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les constructions à usage autre que l'habitation la hauteur des constructions mesurée en tout point à partir du sol naturel ne peut excéder :

10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

12 mètres au faîtage

## **ARTICLE NAE.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings ou briques creuses, fibrociment ondulé brut apparent, tôle d'acier galvanisée non peinte, etc...

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.  
Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

## **ARTICLE NAE.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et au minimum 1,5 places par logement.  
Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services :**
- 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :**
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et une place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire.
- **Pour les établissements industriels :**
- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

## **ARTICLE NAE .13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige d'âge adulte, minimum, par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espace vert comportant des arbres de haute tige.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et citernes de carburants.

Il doit être planté autour de chaque parcelle une haie d'arbres à feuillages persistant qui doit être suffisante pour dissimuler les installations industrielles.

En bordure des voies de circulation des prescriptions particulières relatives à la visibilité et à la sécurité routière peuvent être imposées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NAE.14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE NAE.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE NAF - URBANISATION FUTURE RESERVEE AU TOURISME ET AUX LOISIRS**

La zone NAF est une zone vocation de loisirs non équipée à l'heure actuelle. La réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements.

L'urbanisation peut être admise sous forme d'opérations d'ensemble (permis groupés, lotissements, Z.A.C.) et de constructions isolées.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE NAF .1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article NAF.2 ;
- la création d'installations classées, sauf celles visées à l'article NAF.2 ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

#### **ARTICLE NAF.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnements ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements conformes à la vocation de la zone ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les constructions à usages commerciaux à condition qu'elles soient nécessaires aux aménagements conformes à la vocation de la zone ;
- les constructions destinées à l'accueil et à l'hébergement ;
- l'extension mesurée des constructions à usage autre que l'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone
- les constructions à usage d'habitation strictement liées au gardiennage des installations et activités de la zone et à condition de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
- les constructions annexes à l'habitation tels que notamment les garages, les constructions à usage de stationnement, les abris véhicules, liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les piscines liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de SHON ;

- les abris piscines et pool house attenantes aux piscines dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.

## **SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NAF.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les chemins piétonniers, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

### **ARTICLE NAF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau et assainissement**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics et les exutoires naturels.

#### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distributions de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée.

### **ARTICLE NAF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAF.6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut de marges de reculement indiquées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale dans les limites indiquées aux documents graphiques, égale à quatre mètres (4,00 m).

## **ARTICLE NAF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage peuvent être édifiées contre la limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de quatre mètres (4,00 m) sans être inférieure à quatre mètres (4,00 m).

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE NAF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE NAF.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE NAF.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les abris de jardins, les pool houses, les garages et abris véhicules non contiguës ou non adossés à l'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture et 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout du toit.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne peut excéder dix mètres (10,00 m) à l'égout du toit.

## **ARTICLE NAF.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier. La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

### **ARTICLE NAF.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

La superficie totale affectée aux stationnements, y compris les voies d'accès, et comptée hors œuvre ne doit pas être inférieure :

- **Pour les immeubles d'habitation :**
- 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum de deux emplacements par logement ;

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

- **Pour les constructions à usage commercial et artisanal :**
- à une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre supplémentaire.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

- **Pour les bureaux :**
- A 60 % de la surface de plancher hors œuvre ;
- **Pour les hôtels et restaurants :**
- à une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- **pour les salles de spectacles et de réunions :**
- des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE NAF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

20 % au moins de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Dans les lotissements et groupes d'habitations couvrant un terrain d'une superficie au moins également à 5000 m<sup>2</sup>, un tiers au moins de la surface définie à l'alinéa précédent doit être consacré à la création d'un espace libre et planté commun. (soit 6,67 minimum % de la surface du terrain).

Il doit être aménagé 5 m<sup>2</sup> d'aire de jeux par logement sur les terrains occupés par au moins 10 logements ou plus.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NAF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NAF.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet .

## **ZONE NB - ZONE DE CAMPAGNE**

### **Caractère de la zone-**

C'est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. L'affectation principale est l'urbanisation diffuse à usage d'habitation où les lotissements sont interdits.

Elle est divisée en deux (2) secteurs :

- Secteur 1 (NB.1) - dans lequel le site permet de recevoir une construction par terrain d'au moins 4 000 m<sup>2</sup>.
- Secteur 2 (NB.2) - dans lequel le site permet de recevoir une construction par terrain d'au moins 10 000 m<sup>2</sup>.

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE NB.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs ;
- les constructions à usage industriel ou artisanal autres que celles autorisées à l'article NB2 ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les camping et caravaning ;
- les caravanes isolées sur les terrains n'ayant pas la surface nécessaire pour accueillir une construction ;
- les dépôts de matériaux, déchets, ferrailles et de véhicules désaffectés ;
- les dépôts et décharges de toutes natures ;
- les carrières ;
- les murs de soutènement à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux.

#### **ARTICLE NB.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage touristique à condition de ne pas être de type pavillonnaire ;
- les équipements à caractère social ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'activité existantes ;

- les constructions annexes à l'habitation tels que notamment les garages, les constructions à usage de stationnement, liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les piscines liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris piscines et pool house attenantes aux piscines dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ,
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.
- les affouillements et les exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB.3 ACCES ET VOIRIES**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE NB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être desservie par un réseau public d'eau potable, s'il existe.

#### **Assainissement**

**Eaux usées :** Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les zones inondables, l'utilisation de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

**Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe sans stagnation.

**Autres réseaux** : pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE NB 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Pour être constructibles, un terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 4 000 m<sup>2</sup> dans le secteur NB.1
- 10 000 m<sup>2</sup> dans le secteur NB.2.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes sans changement de destination et d'une S.H.O.N. minimum de 50 m<sup>2</sup>, ni aux piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.

#### **ARTICLE NB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement figurant sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à quatre mètres (4,00 m).

#### **ARTICLE NB.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage peuvent être édifiées contre la limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE NB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NB.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les abris de jardins, les pool houses, les garages et abris véhicules non contiguës ou non adossés à l'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture et 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE NB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général. De plus, si ces toitures plates ne sont pas accessibles, elles devront obligatoirement être plantées.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures végétalisées peuvent être exceptionnellement autorisées au-delà de ces pourcentages lorsqu'elles sont intégrées dans le paysage et la topographie du site.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs pleins doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

### **Implantation, adaptation au sol**

Les constructions devront être implantées et adaptées au terrain.

## **ARTICLE NB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement qui doivent être aménagées sur la propriété.

Toutefois, la superficie des garages ne devra pas excéder 25 m<sup>2</sup> par place de stationnement sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>, et ce quelque soit le nombre de logements créés.

Néanmoins pour ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, et pour en faciliter la réalisation dans l'esprit de la Loi n° 91-862 du 13 juillet 1991 dite Loi d'Orientation pour la Ville, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement.

Les zones de manœuvre, des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **ARTICLE NB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

20 % au moins de la surface des terrains doivent être traités en espaces non imperméabilisés et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour les constructions à usage d'habitation le C.O.S. est fixé à :

NB.1 :

- Le COS est fixé à 0,04
- De plus la surface de plancher ne doit pas dépasser 160 m<sup>2</sup> de SHON .

NB.2 :

- Le COS est fixé à 0,02
- De plus, la surface de plancher ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup>. de SHON .

Toutefois, si l'application du C.O.S conduit à une SHON inférieure à 150 m<sup>2</sup>, l'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de cette dernière surface.

Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S. est fixé à 0,10 pour les construction à autres usages que l'habitation.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux opérations ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou de santé, ni aux équipements d'infrastructure. Il n'est pas applicable pour les constructions et les bâtiments publics ainsi que ceux dans lesquels s'exercent des missions de service public.

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

#### **ARTICLE NB.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas autorisé de dépassement du C.O.S.

## **ZONE NC - ZONE D'ACTIVITES AGRICOLES**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'exercice d'activités agricoles, dans le cadre de la politique définie par la "Charte des Zones d'Activités Agricoles des Bouches du Rhône".

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLS**

#### **ARTICLE NC.1 - TYPES DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole sauf celles visées à l'article NC.2 ;
- les lotissements de toute nature ;
- les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole ;
- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnements ouvertes au public et dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol les affouillements et exhaussements de sol non liés aux aménagements ou constructions conformes à la vocation de la zone ;
- les terrains de camping, autres que les "campings à la ferme" ;
- le stationnement des caravanes ;
- les carrières, sauf celles visées à l'article NC.2 ;
- Les murs de soutènement à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

#### **ARTICLE NC.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

- les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole ;
- l'extension et l'aménagement de bâtiments existants sans modification de leur destination ni augmentation du nombre de logement ;
- l'extension des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logement et à condition que la SHON (existante plus créée) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les constructions annexes à l'habitation tels que notamment les garages, les constructions à usage de stationnement, liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les piscines liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;

- les abris piscines et pool house attenantes aux piscines dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.
- les bâtiments des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, S.I.C.A., etc...) et le stockage ;
- à titre exceptionnel, les carrières répondant à une nécessité économique démontrée à condition qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de la zone, et que leur aménagement après exploitation soient compatible avec une vocation agricole ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NC.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, forme, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE NC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute construction ou utilisation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier.

#### **Assainissement**

**Eaux usées :** Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite ; elle peut toutefois être provisoirement tolérée par autorisation motivée, sur l'avis de l'autorité sanitaire.

Dans les zones inondables, l'utilisation de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

**Eaux pluviales :** Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exécutoires. Les autorisations nécessaires qui doivent être obtenues définissent les conditions dans lesquelles le rejet peut éventuellement être autorisé.

### **ARTICLE NC.5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE NC.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres (4,00 m) par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

#### **ARTICLE NC.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage peuvent être édifiées contre la limite séparative.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE NC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE NC.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE NC.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles n'est pas réglementée.

Pour les abris de jardins, les pool houses, les garages et abris véhicules non contiguës ou non adossés à l'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture et 4 mètres au faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur des constructions ne peut excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout du toit.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne peut excéder dix mètres (10,00 m) à l'égout du toit.

#### **ARTICLE NC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en volume compact.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain est laissé à l'état naturel.

#### **Toitures**

### ***Constructions à usage d'habitation***

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées à condition qu'il s'agisse de surfaces réduites et à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général et à la silhouette du quartier. La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25% de la surface totale de la toiture.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

### ***Les bâtiments fonctionnels liés aux exploitations agricoles***

Les bâtiments fonctionnels liés aux exploitations agricoles peuvent être couverts en fibro-ciment ou en bardages ou en étanchéités auto protégées.

### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure à 2,00 mètres.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

Les murs pleins ne sont autorisés que dans les zones au bruit situées en bordure des infrastructures routières de type 1 et 2. ; Dans ce cas ils doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante. Ils doivent être édifiés sur une hauteur de deux mètres.

## **ARTICLE NC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE NC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige, ainsi que la création d'un écran de verdure sont exigés pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE NC.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTEGEE**

### **Caractère de la zone**

La zone ND comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.

Elle comprend trois (3) secteurs :

- Secteur ND.1 : strictement protégé en raison de la qualité des éléments naturels qui la compose ;
- Secteur ND.e : correspondant aux parties soumises à un risque majeur d'effondrement ;
- Secteur ND: correspondant au val de l'Huveaune .

Les secteurs concernés par la zone inondable sont soumis aux dispositions de l'article 7 du titre I du présent règlement.

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

#### **ARTICLE ND.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND.2 sont interdites.

#### **ARTICLE ND.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Dans le secteur ND.1:**

- L'extension des constructions existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation sans changement de destination, sans augmentation du nombre de logement et à condition que la SHON ( surface existante plus surface créée) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
- les constructions annexes à l'habitation tels que notamment les garages, les constructions à usage de stationnement, liées aux constructions à usage d'habitations autorisées ;
- les abris de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de SHON
- les piscines à condition qu'il existe sur le terrain une construction à usage d'habitation de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les abris piscines et pool house attenantes aux piscines dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHON ;
- les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidences ou d'activités économiques et qu'elles aient une SHOB maximale de 12 m<sup>2</sup> ;
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;

- les murs de soutènement à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres.  
Toutefois lorsqu'il s'agit de conforter un mur existant, ou un état naturel existant des hauteurs supplémentaires peuvent être admises sous réserves de mesure d'intégration paysagère.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ND. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques, des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'une aire de retournement puisse être aménagée et que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE ND.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute occupation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut du réseau public, à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les zones inondables, l'utilisation de systèmes d'assainissement autonome est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales selon les dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe sans stagnation.

#### **Electricité et téléphone**

Les lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports s'intégrer parfaitement dans le paysage.

### **ARTICLE ND. 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE ND.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à quatre mètres (4,00 m).

#### **ARTICLE ND.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE ND.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND.9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les abris de jardins, les pool houses, les garages et abris véhicules non contiguës ou non adossés à l'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout de la toiture et 4 mètres au faîtage.

De même pour les constructions nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### **ARTICLE ND.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches de constructions de caractère étranger à la région sont interdits.

#### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes romanes ou similaires avec une pente comprise entre 25 et 40%.

Les tuiles plates peuvent néanmoins être autorisées lorsqu'il s'agit d'agrandir une construction existante dont le toit est déjà couvert de tuiles plates ou lorsqu'il s'agit de refaire une toiture existante déjà couverte en tuiles plates.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la volumétrie, au caractère général. De plus, si ces toitures plates ne sont pas accessibles, elles devront obligatoirement être plantées.

La surface des toitures terrasses ne peut excéder 35% de la surface du rampant et 25 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures végétalisées peuvent être exceptionnellement autorisées au-delà de ces pourcentages lorsqu'elles sont intégrées dans le paysage et la topographie du site.

Les toitures monopentes ne sont autorisées que si elles s'inscrivent harmonieusement dans la volumétrie générale.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à la condition qu'elle s'intègre harmonieusement au volume de la construction.

#### **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murs bahuts surmontés de grilles ou grillage, de grilles, de grillages, de haies vives ou de claires-voies. Leur hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être inférieure ou égale à 2,00 mètres.

Les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages ne doivent pas dépasser 0,60 mètres.

Les murs pleins ne sont autorisés que dans les zones de bruit situées en bordure des infrastructures routières de type 1 et 2. Dans ce cas ils doivent être construits en un matériau unique, et intégrés à l'architecture environnante et doivent être édifiés sur une hauteur de deux mètres.

#### **Implantation, adaptation au sol**

Les constructions doivent être implantées en harmonie avec les sites et les paysages.

Elles doivent être implantées et adaptées au terrain.

### **ARTICLE ND.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE ND.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être soit transplantés, soit remplacés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND. 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE ND.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **COMMUNE DE ROQUEVAIRE**

### **PLAN d'OCCUPATION DES SOLS**

#### **LISTE DES LOTISSEMENTS AUTORISES DEPUIS PLUS DE 10 ANS AYANT DEMANDE LE MAINTIEN DES REGLES DE LEUR LOTISSEMENT**

**LOTISSEMENT LE CLOS DE SAINT JOSEPH** autorisé par arrêté Préfectoral du 19 octobre 1977 N° 76 409L

**LOTISSEMENT LES OLIVIERS** autorisé par arrêté Préfectoral du 14 décembre 1965

**LOTISSEMENT LE CANNET DE ROQUEVAIRE** autorisé par arrêté Préfectoral du 23 octobre 1980 N° 78478 modifié par arrêté du 26 juillet 1982 sous le N° L /82/207/1

**LOTISSEMENT PARC PRIVE SAINT CHARLES** autorisé par arrêté Préfectoral du 6 novembre 1963

**LOTISSEMENT LE VERGER** autorisé par arrêté Préfectoral du 6 novembre 1963 N° 3321L

**LOTISSEMENT LE CLOS DE LA DORGALE** autorisé par arrêté Préfectoral du 28 novembre 1989 N° LT 013 086 89A 0208

**LOTISSEMENT LAUGIER JACQUES** du 22 juin 1979 modifié par arrêté du 17 mars 1980 N° ME/L/80 N°77 6

**COMMUNE DE ROQUEVAIRE**  
**PLAN d'OCCUPATION DES SOLS**

**Règlement**  
**Illustration des règles**

Mode de calcul des hauteurs

UA6, UA7, UA 10

UD6, UD7,

## **REGLEMENT DU PPRI**

Approuvé par arrêté préfectoral du 09 mars 2007