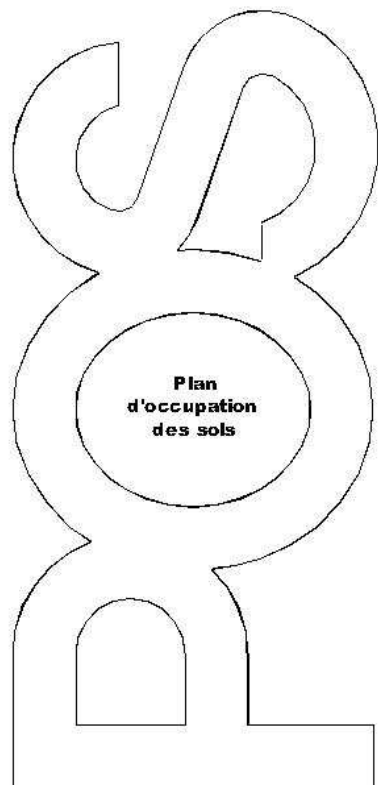


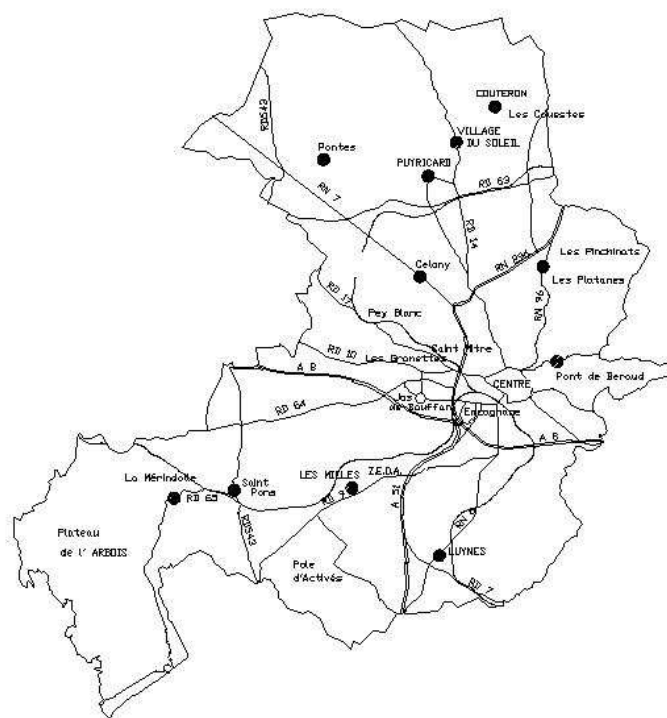
# Département des Bouches du Rhône

## Commune d'Aix-en-Provence

Direction générale adjointe des services Aménagement Urbain & Patrimoine  
Direction de la Planification Urbaine



**Publié le**  
**28 avril 1982**  
**Approuvé le**  
**31 octobre 1984**



### Règlement

- 28 juin 2010

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Aix-en-Provence.

### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE:

Le présent règlement se substitue aux dispositions du chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1.

### 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 : Agglomération continue
- ◆ UC : Extension à densité moyenne
- ◆ S.UC1 : Secteur d'urbanisation à densité forte– Secteur du Jas de Bouffan
- ◆ S.UC2 : Secteur d'urbanisation à densité moyenne– Secteur du Jas de Bouffan
- ◆ UD : Extension à densité réduite
- ◆ UDP : Extension à densité réduite – Secteur Palombes
- ◆ S.UD : Secteur d'urbanisation à densité réduite– Secteur du Jas de Bouffan
- ◆ UE : Activités industrielles et commerciales
- ◆ UEF : Activités économiques – Secteur de l'Enfant
- ◆ S.UE : Secteur d'activités industrielles et commerciales – Secteur du Jas de Bouffan
- ◆ UG : Activités militaires, aéroportuaires civiles et de formation
- ◆ Ugo : Complexe sportif et golfique
- ◆ UPC : Activités de commerces et de petites industries
- ◆ UPM : Plan de masse
- ◆ US : Activités ferroviaires
- ◆ A-US : Activités ferroviaires de l'Arbois
- ◆ ZH : Secteur à densité réduite de l'Europôle de l'Arbois
- ◆ ZP : Secteur d'activités de haute technologie de l'Europôle de l'Arbois

Les zones naturelles sont :

- ◆ NA : Urbanisation future
- ◆ A-NADG : Activités technologiques – Domaine de la Gare de l'Arbois
- ◆ NAE : Urbanisation future affectée aux activités
- ◆ A-NAEA : Urbanisation future affectée aux activités – Secteur Arbois
- ◆ ZNAE : Activités économiques – Secteur Eiffel
- ◆ NAF : Activités de tourisme et de loisirs

- ♦ NAJL: Jardins de loisirs
- ♦ A-NAPA : Activités technologiques – Domaine du Petit Arbois
- ♦ NASC: Sécurité civile
- ♦ NAT: Technologique
- ♦ NB : Campagne
- ♦ A-NB : Campagne – Secteur de l'Arbois
- ♦ NC : Activités agricoles
- ♦ A-NC : Activités agricoles – Secteur de l'Arbois
- ♦ ND : Protection de la nature
- ♦ A-ND : Protection de la nature – Secteur de l'Arbois
- ♦ A-NH : Hameau – Secteur de l'Arbois

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES:**

Peuvent être autorisées des adaptations mineures dérogeant aux règles de la section II (conditions de l'occupation des sols) de chaque zone, lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 – CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES GENERANT DES NUISANCES SONORES**

Les bâtiments à construire aux abords des infrastructures citées ci-après, devront être réalisés en application :

- ♦ Des arrêtés préfectoraux du 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004 (annexés aux documents du POS). Ils sont consultables en Sous-préfecture et en Mairie d'Aix-en-Provence (accueil de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire). Eux-mêmes pris en application de :

- De la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Des décrets n°95-20 et n°95-21 du 09 janvier 1995 (annexé aux arrêtés préfectoraux).
- Des arrêtés interministériels du 09 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (annexé aux arrêtés préfectoraux).

\*\*\*

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiment de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés dans les tableaux inclus dans les arrêtés préfectoraux susvisés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes cités ci-dessus.

Se reporter aux arrêtés préfectoraux pour les dispositions à prendre en compte telles que :

- La définition des tronçons d'infrastructures concernées.
- Le classement dans l'une des cinq catégories de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, portant sur le niveau sonore de référence et l'isolement minimal.
- La largeur des secteurs affectés par le bruit et situés de part et d'autre de ces tronçons.
- Le type de profil (rue en "U" ou tissu ouvert).

Infrastructures concernées en totalité ou partiellement par le classement sonore :

<p><u>Autoroutes :</u></p> <p>A8 A51</p> <p><u>Voies ferrées :</u></p> <p>Ligne TGV Ligne de Lyon Perrache à Marseille via Grenoble - 905 000 - (pour partie)</p>	<p><u>Voies sur la commune hors agglomération :</u></p> <p>RN296 RD8n (ex RN8) RD7n (ex RN7) Route de Sisteron (ex RN96) RD543 (pour partie) RD64 RD59 RD17 RD14a RD14 (pour partie) RD10 RD9 RD7</p>
<p><u>Voies des boulevards de "ceinture" :</u></p> <p>Boulevard Aristide Briand Place Bellegarde Boulevard Bonaparte Boulevard Carnot Place du Général de Gaulle Avenue Victor Hugo Boulevard Jean Jaurès Boulevard du Roi René Cours Saint Louis Cours Sextius</p>	<p><u>Voies du secteur Aix Centre :</u></p> <p>Place des Augustins Rue des Cordeliers Rue P. et M. Curie Rue Espariat Place Forbin Rue d'Italie Rue V. Leydet Place de la Mairie Rue Matheron Rue Mignet Cours Mirabeau Rue de Montigny Rue Portalis Place des Prêcheurs Rue Thiers Rue Tournefort Place Verdun</p>

<p><u>Voies du secteur Aix ouest :</u></p>	<p><u>Voies du secteur Aix est :</u></p>
--	--

<p> Pénétrante A51  Avenue de Bagatelle  Avenue A. Baudoin  Route de Berre  Rue des Bœufs  Rotonde du Bois de l'Aune  Avenue de Brédasque  Rue Calmette et Guérin  Avenue du Club Hippique  Avenue J. Dalmas (pour partie)  Rue des Deux Ormes (pour partie)  Route d'Eguilles  Avenue de l'Europe  Avenue du Four d'Eyglun  Route de Galice  Avenue J. Giono  Rue des Hippocampes  Avenue du Huit Mai 1945  Avenue des Jardins d'Estelle  Avenue M. Jouveau  Rue F. de Lesseps  Cours des Minimes  Avenue J. Monnet  Rue Irma Moreau (pour partie)  Avenue H. Mouret  Avenue M. Pagnol  Avenue Saint Exupéry  Rue du Colonel Schuller  Avenue Saint John Perse  Place L. Sauze  Avenue de Tübingen (pour partie) </p>	<p> Avenue des Arts et Métiers  Rue du docteur Aurientis  Avenue des Déportés de la  Résistance Aixoise  Avenue des Ecoles Militaires  Avenue Fontenaille  Rue Nostradamus  Rue Pétrarque  Boulevard des Poilus  Rue du RICM  Avenue Sainte Victoire  Route du Tholonet </p>
--	--

Voies du secteur Aix nord :

Sortie "Aix centre" de la RN296  
Ancienne route des Alpes  
Avenue F. Benoit  
Rue du Chapitre  
Avenue P. Cézanne  
Rue des Espérantistes  
Avenue J. Isaac  
Avenue du Maréchal de Lattre de  
Tassigny  
Avenue L. Lagrange  
Avenue Mazenod  
Rue de la Molle  
Avenue J. Moulin  
Traverse Notre Dame (en partie)  
Avenue Pasteur  
Avenue H. Pontier  
Boulevard de la République  
Avenue J. Rigaud  
Route de Sisteron  
Avenue P. Solari  
Avenue de la Violette  
Avenue Zola

Voies du secteur Aix sud :

Jonction A8 avec l'Av. H. Mauriat  
Avenue B. Abram (pour partie)  
Avenue de l'Arc de Meyran (pour  
partie)  
Avenue de l'Armée d'Afrique  
Avenue des Belges  
Traverse P. Beltçaguy (pour partie)  
Avenue G. Berger  
Avenue P. Brossolette  
Avenue J.-P. Coste  
Rue G. Desplaces  
Cours Gambetta  
Rue L. Gautier  
Rue A. France  
Avenue F. Ferrini  
Avenue J. Ferry  
Rue P. Fieschi  
Rue de la Fourane  
Avenue V. Hugo (partie sud)  
Avenue des Infirmes  
Avenue St Jérôme  
Avenue H. Malacrida  
Avenue H. Mauriat  
Route des Milles  
Cours d'Orbitelle  
Rue E. Prados  
Avenue R. Schuman

Voies indiquées comme projetées :

Rue G. Brassens (réalisée)  
Avenue R. Cassin (réalisée)  
Jonction av. J. Dalmas – Av. de Tassigny  
Jonction route d'Eguilles - Av. Monnet  
Avenue du Jas de Bouffan (réalisée)  
Avenue M. Juvénal (réalisée)  
Jonction Av. J. Moulin – Rue du RICM  
Avenue G. Pompidou (en cours)  
Rue Frédéric Rosa – Rue Andréani – Chemin de la Beauvalle (réalisé  
partiellement)  
Chemin des Trois Cyprès (réalisé)

## **ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUE DE GLISSEMENT:**

Il est délimité sur la Commune d'Aix-en-Provence des zones où la présence de gypse entraîne des risques de glissement.

## **ARTICLE 7 - ZONE DE RISQUE SISMIQUE:**

La commune d'Aix-en-Provence étant classée en zone 1 B, les dispositions de l'arrêté du 29 mai 1997 s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

## **ARTICLE 8 - ZONE SOUMISE A UN ALEA INONDATION :**

■ **8-1 Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol dans la zone de l'enveloppe hydro-géomorphologique définie dans les documents graphiques :**

**8-1-1 Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol, existants :**

Pour les constructions existantes :

Est interdit :

L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques.

**8-1-2 Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisation du sol, futurs :**

◆ Sont interdits :

- 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.
- La création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de 0,5 mètre pris par rapport au 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.
- Les installations utiles à la gestion de crise et notamment celles 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 même en cas de crise grave.

◆ **Sont prescrites, les mesures suivantes :**

■ Une analyse de risques spécifiques pour les constructions de type : 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). Ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route. Cette analyse de risque doit permettre, au-delà de la connaissance de l'aléa, d'identifier et de localiser les facteurs pouvant aggraver l'aléa et ensuite évaluer la vulnérabilité de la construction prenant en compte l'impact humain (mise en sécurité des personnes), l'impact économique (coût des dommages) et environnemental et proposer les mesures de réduction de la vulnérabilité à mettre en œuvre.

■ Réaliser une étude de vulnérabilité pour les constructions à usage d'habitations collectives ou d'activités comprenant un diagnostic de risques (quantification du risque, évaluation économique des dommages potentiels, évaluation économique des pertes d'exploitation ...), la mise en œuvre des mesures de mitigation qui s'imposent et les moyens à mettre en place comme : les consignes de sécurité, délimitation de zones refuge pour les produits et matériel, mise hors d'eau des planchers ...

■ Pour les maisons individuelles, les dispositions forfaitaires suivantes :

▪ Niveau des planchers :

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.

▪ Implantation des constructions :

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

▪ Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage avec ou sans mur bahut (hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel). Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

▪ Plantations :

Les plantations en haies sont interdites

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

▪ Citernes à mazout :

Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées, et que toute ouverture (événements, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence. Le dispositif d'ancrage doit être complété par l'installation de vannes et de robinets d'arrêt. Ces dispositifs de coupure peuvent être installés sur la cuve, ou sur les raccordements aux réseaux du logement et être clairement identifiés par le particulier.

▪ Aires de stationnement :

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.



■ **8-2 Dans les zones inondables repérées par les indices (ri) sur les documents graphiques et correspondant à des zones à risque modéré (hauteur d'eau < 1 m ou vitesse < 0,5 m/s)**, les prescriptions du paragraphe 8.1 ci-dessus, ainsi que celles ci-après sont applicables et s'ajoutent au règlement des zones.

(dans le cas de prescriptions ayant le même objet, c'est la plus contraignante qui s'applique)

### **8-2-1- Occupations et utilisations du sol**

Sont interdits :

- Tout dépôt ou stockage de matériels et matériaux d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau à moins de 0,5 mètre au-dessus de la cote de la crue de référence,
- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel,
- L'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- Tout remblai non limité à l'emprise des constructions et non protégé contre l'érosion et le ruissellement.

### **8-2-2 Constructibilité**

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent aux constructions et travaux autorisés.

#### a) Niveau des planchers :

Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du sol sur l'emprise de la construction.

#### b) Remblais :

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

#### c) Opérations d'ensemble nouvelles :

Les dossiers de demande d'autorisation de ces opérations telles que Z.A.C, lotissements, permis groupés, établissements recevant du public, doivent comporter une analyse hydraulique du projet et une étude de vulnérabilité destinée à apprécier les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens.

#### d) Implantation des constructions :

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

#### e) Stationnement :

L'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

#### f) Clôtures :

Les clôtures doivent être 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.

Dans les zones urbaines, des clôtures grillagées à large maille (150mm x 150 mm minimum, ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) peuvent être admises sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.

#### ■ 8-3- Règles dans les zones soumises à un aléa modéré.

Il s'agit des zones dans lesquelles, dans les conditions de la crue de référence (plus haute crue connue ou crue centennale si celle-ci est plus importante) l'eau atteint une hauteur inférieure à 1 m ou une vitesse inférieure à 0.50m/s.

Ces zones sont repérées au document graphique soit par une trame spécifique, soit par l'indice "i" qui suit la dénomination de la zone correspondante.

Les prescriptions du paragraphe 8.1 ci-dessus, ainsi que celles ci-après sont applicables et s'ajoutent au règlement des zones. (dans le cas de prescriptions ayant le même objet , c'est la plus contraignante qui s'applique)

#### Sont interdits:

- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- Tout remblai non limité à l'emprise et à la desserte des constructions.

#### Sont soumises aux prescriptions suivantes les constructions et utilisations du sol autorisées:

- Le niveau des planchers des constructions autorisées doit respecter la règle suivante : le plancher le plus bas des constructions, ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Par ailleurs, toute construction doit disposer d'une aire de refuge située à au moins 0,50 m au dessus de la cote de "référence" (cote d'altitude atteinte par l'eau à la crue centennale) et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.

- L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit. Le stationnement de caravanes est interdit.
- Les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 m de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage et toute clôture végétale sont interdits.

En zone urbaine, les clôtures adaptées peuvent être admises, notamment des clôtures ajourées du commerce dont les vides font au minimum 20x20 cm de côté.

#### ■ 8-4- Règles dans les zones soumises à un aléa fort.

Il s'agit des zones dans lesquelles, dans les conditions de la crue de référence (plus haute crue connue ou crue centennale si celle-ci est plus importante) l'eau atteint une hauteur supérieure à 1 m ou une vitesse supérieure à 0.50m/s.

Ces zones sont repérées au document graphique par une trame spécifique.

Toute occupation ou utilisation du sol y est interdite sauf :

- Les ouvrages d'infrastructure et les aménagements hydrauliques
- Les aménagements destinés à réduire la vulnérabilité des constructions et installations existantes

Les prescriptions du paragraphe 8.1 ci-dessus sont applicables et s'ajoutent au règlement des zones. (dans le cas de prescriptions ayant le même objet , c'est la plus contraignante qui s'applique)

#### ■ 8-5- Les terrains du périmètre de la révision simplifiée du secteur du Val de l'Arc situés hors des zones d'aléas de l'Arc sont soumis à un risque résiduel.

Les constructions futures devront respecter les prescriptions suivantes qui s'ajoutent aux règlements des zones concernées :

- Le premier plancher au dessus du terrain naturel doit être situé à 50 cm au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- Les parties du bâtiment au dessous de ce plancher doivent être protégées d'une entrée d'eau. Les seuils d'accès à ces parties en sous-sol doivent être situés au niveau de ce plancher.

### **ARTICLE 9 - ZONE D'EXTRACTION DE MATERIAUX:**

Les extractions de matériaux sont autorisées dans certaines zones naturelles dans la mesure où elles sont compatibles avec l'état actuel de la zone et sa vocation future.

Elles peuvent être interdites ou assorties de conditions particulières d'exploitation dans les cas où elles seraient susceptibles :

- D'augmenter, de manière significative, par rapport à la situation initiale, le coût de desserte en infrastructure de la zone,
- De dégrader notablement ou détruire des voies ouvertes à la circulation publique,
- D'utiliser comme accès direct à l'exploitation une zone urbaine.

Leur autorisation sera subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état ayant pour objet :

- De supprimer ou de réduire la visibilité de leur front de taille,
- D'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique du lit ou des berges d'une rivière ou d'une nappe phréatique,
- De limiter à un niveau acceptable les inconvénients ou les nuisances pouvant être occasionnés aux habitations situées à proximité,
- De remettre, en fin d'exploitation, les lieux dans un état correspondant à leur affectation future.

## **ARTICLE 10 - ASPECTS DES CONSTRUCTIONS:**

Les capteurs solaires ou autres procédés d'énergie douce devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment, tant en façade qu'en toiture, et en fonction des caractéristiques de la zone environnante.

## **ARTICLE 11- LARGEUR DES VOIES:**

Sauf indications contraires figurées sur les documents graphiques, toutes les voies communales sont prévues à 8 m d'emprise.

Pour ces voies, ainsi que pour celles portées à 10 et 12 m sur les documents graphiques, l'emprise sera, en cas de besoin, augmentée des distances nécessaires à la réalisation des accessoires de voirie, tels que les fossés et les talus, contribuant à la tenue de la voirie.

## **ARTICLE 12 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

Un bâtiment détruit par sinistre peut, en dérogation aux règles du présent règlement, être reconstruit dans l'état antérieur d'emprise, de hauteur et d'implantation, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, dépose le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

Cette disposition n'est pas applicable dans les zones inconstructibles au titre d'un risque naturel figurant aux documents graphiques ou si la reconstruction est de nature à faire encourir un risque ou dommage liés à ce risque.

## **ARTICLE 13 - MESURE DE LA HAUTEUR :**

La hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE 14 – STATIONNEMENT :**

### **LES MODALITES DE CALCUL DU STATIONNEMENT**

Les règles imposées par le présent règlement s'appliquent aux constructions neuves ; dans le cas de transformation, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, seule la différence entre le nombre de places nécessaires au projet et celui correspondant aux places théoriquement existantes selon les quotas définis pour chaque catégorie de destination pourra être exigée.

Lorsque le nombre de place de stationnement calculé selon les critères définis aux articles 12 des différentes zones et sous-secteurs a une partie décimale:

- a) < à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur
- b) > à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur

Lorsqu'il n'est pas imposé de quota chiffré en matière de réalisation d'aires de stationnement, le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

## **LES DIMENSIONS DES PLACES POUR VEHICULES LEGERS**

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'un quota de places de stationnement, la dimension à respecter pour le stationnement des véhicules est de 2 mètres x 5 mètres par place.

Lorsqu'il est imposé la réalisation d'une surface de stationnement, la surface à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par place, circulations incluses.

## **LA LOCALISATION DU STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (cf L123-1-2 code urbanisme) et les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

## **LE CALCUL DES QUOTAS DE STATIONNEMENT POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il convient de se référer aux obligations de réalisation d'aires de stationnement fixées par la réglementation nationale dans le cadre de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existant avant le commencement des travaux.

## **LE CALCUL DES QUOTAS DE STATIONNEMENT POUR LES ACTIVITES SOUMISES A AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE** (cf article L.111-6-1 du code de l'urbanisme)

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## **L'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE DE REALISATION DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT**

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- en l'absence d'un tel parc, le permissionnaire est tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **ARTICLE 15 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL :**

Les constructions en sous-sol, ainsi que les rampes d'accès aux sous-sols, ne sont pas soumises aux règles d'implantation du présent règlement. (Articles 6, 7 et 8 des zones). Par ailleurs, les sous-sols sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

### **ARTICLE 16 - MURS DE SOUTÈNEMENT :**

Dans le cas de murs de soutènement implantés en limite séparative, seule la partie dépassant le niveau du terrain naturel du fond dominant, est considérée comme élément de clôture et doit respecter les prescriptions des articles 11 du règlement des zones.

### **ARTICLE 17 – PARCS DE STATIONNEMENT :**

Les constructions affectées au stationnement et situées dans le domaine public, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones.

### **ARTICLE 18 – ZONE DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB :**

Par arrêté préfectoral du 24 mai 2000, le département des Bouches-du-Rhône était classé à risque d'exposition au plomb ; les dispositions du présent arrêté s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune.

**ARTICLE 19 – ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1  
7<sup>ème</sup> alinéa :**

Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une localisation aux documents graphiques par une étoile numérotée et le cas échéant d'une délimitation du secteur concerné, avec une identification en annexe paysagère du présent règlement.

**ARTICLE 20 – ZONE CONTAMINEE PAR LES TERMITES OU SUSCEPTIBLE DE  
L'ETRE A COURT TERME**

Par arrêté préfectoral du 19 juillet 2001, le département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone contaminée par les termites ou susceptible de le devenir à court terme ; les dispositions du présent arrêté s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Commune.

**ARTICLE 21 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés sur le document graphique par des hachures quadrillage/cercles sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 22 – LOTISSEMENTS**

Suite à l'entrée en application au 1<sup>er</sup> octobre 2007 du décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, il est précisé que dans le règlement des zones, l'interdiction des lotissements ne s'applique qu'aux divisions (au sens de l'article L442.1 du code de l'urbanisme) qui ont pour effet de créer plus de deux lots en vue de l'implantation de bâtiments.

## **ARTICLE 23 - DISPOSITIONS GENERALES SUPPLEMENTAIRES POUR LES SECTEURS S.UC1 & 2, S.UD et S.UE (JAS DE BOUFFAN)**

### **ARTICLE 23-1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ancien périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite " Z.A.C. DU JAS DE BOUFFAN " supprimée par délibération du Conseil Municipal du 05 novembre 1998.

### **ARTICLE 23-2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE**

Les secteurs sont essentiellement affectés à l'urbanisation et divisé en quatre secteurs urbains :

- **S.UC1** Secteur d'urbanisation à densité forte
- **S.UC2** Secteur d'urbanisation à densité moyenne
- **S.UD** Secteur d'urbanisation à densité réduite
- **S.UE** Secteur d'activités industrielles et commerciales

Chaque secteur est lui-même divisé en plusieurs sous-secteurs auxquels correspondent des possibilités d'occupation des sols, des hauteurs maximales de construction ou des prescriptions architecturales différentes.

Les délimitations des secteurs et des sous-secteurs sont portées sur les documents graphiques du P.O.S. qui indiquent en outre les espaces affectés :

- A la voirie publique structurante et aux ouvrages de raccordement avec les voies extérieures.
- A la réalisation des équipements publics de superstructure.

### **ARTICLE 23-3 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols de la Z.A.C. DU JAS DE BOUFFAN sont celles qui figurent sur le document joint au Plan d'Occupation des Sols d'Aix-en-Provence, approuvé, qui concernent :

- Les sites classés ou inscrits (AC2)
  - SC3 - Propriété du Jas de Bouffan
  - SI3 - Abords du Jas de Bouffan
- Les dispositifs d'irrigation (A 2), constitués par les canalisations souterraines d'irrigation de la Société du Canal de Provence.
- Les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- L'aménagement de la RD 10 avec emprise de 20 mètres
- L'aménagement de la RD 64 avec une emprise variable permettant la réalisation éventuelle d'un giratoire dénivelé comportant des rampes d'accès, conformément au projet établi par la D.D.E en 1972.



## **ARTICLE 24 - DISPOSITIONS GENERALES SUPPLEMENTAIRES AUX SECTEURS ZP1, ZP2 & ZH (l'Europôle de l'Arbois)**

### **Article 24-1 – Adaptations mineures**

**24-1-1** – Les règles et servitudes définies par le P.O.S. et le titre II du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**24-1-2** – Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des reconstructions avec les mêmes caractéristiques ou pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 24-2 – Droit de construire maximum.**

La Z.A.C. de la Duranne répartissait la S.H.O.N globale de 490 900 m<sup>2</sup> entre les différents secteurs :

- sous-secteur ZP1 : 84 700 m<sup>2</sup> hors équipement public, COS équivalent 0,26
- sous-secteur ZP3 : 18 500 m<sup>2</sup> hors équipement public.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont définies par l'article 14 du règlement de la zone ZP.

Dans le secteur ZH, seul l'extension des constructions existantes est autorisée.

### **Article 24-3 – Protection contre les incendies.**

Les dispositions concernant l'accessibilité des constructions doivent être établies en accord avec la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

#### **Cas général :**

La défense contre l'incendie, de chaque lot, devant être assurée, l'acquéreur fait son affaire de sa protection incendie, y compris le stockage, si nécessaire, par un dispositif compatible avec son exploitation et défini en accord avec les mêmes services.

#### **Installations classées :**

En ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement, la défense contre l'incendie de l'établissement doit être conforme à la législation en vigueur et compatible avec les équipements publics réalisés sur la zone.

#### Article 24-4 – Postes de transformation E.D.F.

Les postes de transformation E.D.F. nécessaires à l'alimentation des opérations doivent être accessibles aux agents du service concessionnaire. Ils ne sont pas soumis aux règles du présent règlement, à l'exception de celles concernant l'aspect extérieur. Ils doivent, autant que faire se peut, être intégrés aux bâtiments ou à leurs annexes et dépendances. Cependant ils peuvent, si nécessaire, être édifiés isolément.

#### Article 24-5 – Logos-raison sociale des entreprises – publicité.

Toute publicité, en dehors de la raison sociale de l'entreprise est interdite sur le lot.

#### Article 24-6 – Stockage des matières premières, des hydrocarbures, des produits de traitement préalable des rejets, des produits finis.

Les entreprises dont le mode de fonctionnement nécessite le stockage de divers produits dans le ou les bâtiment (s) doivent s'assurer que leur système d'entreposage ne comporte aucun risque de pollution pour l'environnement et n'entraîne aucune servitude susceptible de gêner l'implantation ou le fonctionnement d'activités sur les lots voisins.

#### Article 24-7 – Protection phonique des locaux

Les bâtiments implantés le long des RD 543 et RD 65 (classées voies bruyantes de type II) sont soumis à des nuisances phoniques en raison du trafic supporté par ces voies à court, moyen ou long terme. En conséquence, pour les constructions à usage d'habitation, les établissements comportant des logements de fonction ainsi que les bureaux prévus à moins de 100 mètres du bord extérieur de l'une de ces voies, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 06 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 qui est retenu pour chaque façade doit être précisé dans la demande de permis de construire.

#### Article 24-8 – Secteurs point de vue.

Les aménagements réalisés dans l'axe des secteurs point de vue sont conçus pour maintenir une transparence du paysage et respecter les vues lointaines.

#### Article 24-9 – Dispositions architecturales, urbanistiques et paysagères particulières.

Des dispositions particulières, relatives à l'implantation des bâtiments et au respect des éléments de composition du paysage (axes de composition architecturale, espaces verts à conserver, lignes d'accrochage ...), figurent sur le plan des prescriptions architecturales et paysagères et sont décrites en annexe du présent document.

Ces indications tiennent compte de la topographie, des lignes de silhouette (crêtes, falaises ...) et de la perception interne et externe du site et des aménagements. Elles ont pour but d'affirmer les axes préférentiels d'aménagement, aussi l'aménagement des lots et l'implantation des bâtiments doivent être conformes à ces prescriptions.

Article 24-10 – Annexes paysagères

## A) GRAND PAYSAGE ET AGENCEMENT DU LOT

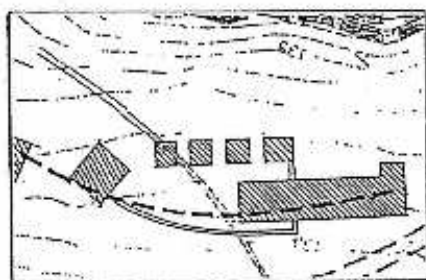
### A.1 COMMENTAIRE DU PLAN DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES:

Les éléments physiques naturels du site entretiennent entre eux des relations visuelles complexes et qualitatives. A ce titre, leur analyse doit faire partie des contraintes de base d'un projet. Leur présence doit être perçue comme la possibilité d'enrichir le projet tout en valorisant le paysage existant.

Les indications graphiques portées sur le plan tiennent compte des différentes analyses effectuées du site et des grandes orientations d'urbanisme. Elles intègrent la topographie, la perception interne et externe du Parc, ses aménagements paysagers. Avec l'avis de l'Architecte coordonnateur, elles servent de base de réflexion pour la conception des projets sur le Parc de la Duranne.

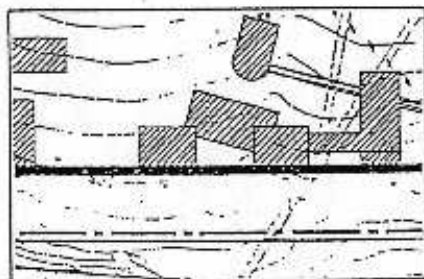
#### - Les axes de composition:

Ces axes ont pour objet de préserver les grandes lignes du paysage après aménagement, ils indiquent l'orientation générale des bâtiments et de tout autre élément de composition architecturale ou paysagère réalisés sur le lot.



#### - Les lignes d'accrochage:

Cette disposition est plus contraignante que la précédente. Les bâtiments doivent implanter tout ou partie de leur façade sur la ligne d'accrochage afin d'obtenir, dans la traversée du site, des séquences visuelles organisées.



- *Secteurs point de vue:*

les aménagements réalisés dans l'axe des secteurs point de vue sont conçus pour maintenir une transparence du paysage et respecter les vues lointaines.

- *Les éléments caractéristiques du paysage:*

Les crêtes, falaises et fractures rocheuses sont des éléments importants du site. Ils doivent être pris en compte dans la définition du parti architectural et de l'insertion du bâti dans la topographie afin de préserver et valoriser leurs caractéristiques naturelles (couleur, horizontalité, barrière visuelle...).

- *Plantations d'isolement:*

Ces plantations sont destinées à masquer les zones ou bâtiments qui, par leur structure, masse, ou surface risquent de trop modifier le caractère paysager que les aménageurs veulent conserver au PARC DE LA DURANNE.

Les végétaux choisis pour constituer ces écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide.

- *Plantations de raccordement à la végétation existante:*

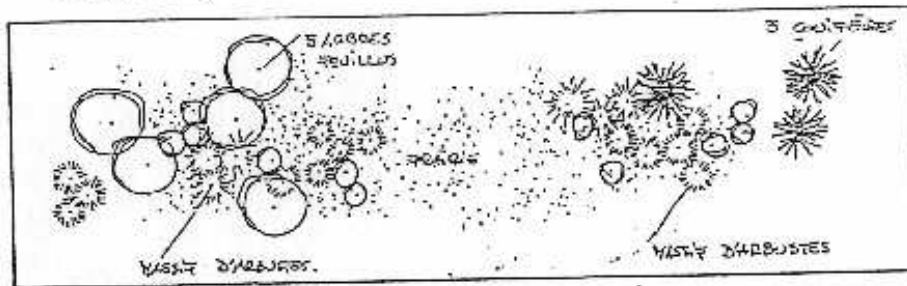
Ces plantations à réaliser, arbres, arbustes, plantes vivaces, doivent être d'essences déjà représentées sur le terrain, à proximité, de façon à donner l'impression de s'être développées naturellement.

- *Plantation d'arbres de haute tige, en alignement:*

Plantation en alignement et selon un rythme régulier, tous les 8 à 10 ml d'intervalle, d'arbres déjà adultes.

- *Plantation discontinue d'arbres et d'arbustes, en bosquets:*

Plantation en massifs d'arbres et d'arbustes, composés de sujets en nombre impair de la même variété. Les bosquets sont séparés les uns des autres, par des zones de prairie de surfaces variables et selon un rythme irrégulier.



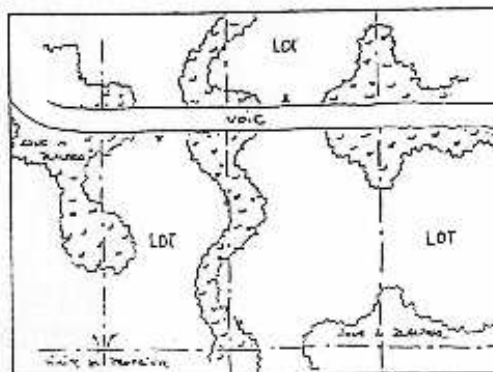
- *Espaces verts à conserver, valoriser, ou à créer:*

Ces zones préférentielles de plantation doivent être plantées d'arbres et d'arbustes choisis parmi la liste de l'article B.4.

Il est important que les acquéreurs et aménageurs prennent en compte les travaux de plantation et d'entretien de ces zones qui font partie intégrante de l'organisation générale des espaces libres du Parc de la Duranne. En cas de suppression de ces espaces pour les besoins justifiés des constructions et des aménagements, il est obligatoire de recréer l'équivalent en surface et en qualité sur une zone à déterminer avec l'architecte coordonnateur.

- *Zones à orientation préférentielle des plantations:*

Dans ces zones très percées, les plantations (arbres, et arbustes) ont pour d'atténuer la lecture du maillage régulier des lots. Ces plantations sont organisées en concertation avec l'Architecte coordonnateur.



*- Marges de recul:*

Afin de préserver la vision extérieure du Parc de la Duranne depuis les grands axes, les bâtiments doivent être implantés en deçà des marges de recul indiquées.

## **ARTICLE 25 - DISPOSITIONS GENERALES SUPPLEMENTAIRES AUX SECTEURS A-US, A-NAEA, A-NADG, A-NAPA, A-NH, A-NB, A-NC et A-ND (ARBOIS)**

### **ARTICLE 25-1 - ZONE INONDABLE**

#### **REGLES DANS LES ZONES INONDABLES**

Ces zones sont repérées par l'indice « i » qui suit la dénomination de la zone correspondante.

(Ces règles s'appliquent dans les zones A-NHi, A-NCi, A-ND1i, NAEAi dans lesquelles existe un risque d'inondation modéré).

Sont interdits :

- La création de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- Tout remblai et exhaussement du sol sans condition de limite minimale de hauteur ou de surface non limités à l'emprise et à la desserte des constructions.

Sont soumises aux prescriptions suivantes les constructions et utilisations du sol autorisées :

- Le niveau des planchers des constructions autorisées doit respecter la règle suivante : le plancher le plus bas des constructions, ne doit pas être réalisé à moins de 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Par ailleurs, toute construction doit disposer d'une aire de refuge située à au moins 0,50m au-dessus de la cote de « référence » (cote d'altitude atteinte par l'eau à la crue centennale) et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.

- L'implantation des constructions ou extensions doit se faire de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- L'aménagement des aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit. Le stationnement de caravanes est interdit.

Les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50 m, avec poteaux distants d'au moins 2 m de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage et toute clôture végétale sont interdits.

Pour les fonds de thalweg non identifiés par les études d'aléa inondation, il est imposé une marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement de 10 m pour les constructions et 4 m pour les clôtures.

### **ARTICLE 25-2 - MESURE DE LA HAUTEUR**

Sauf dans la zone A-NADG, où les conditions de mesure de la hauteur sont définies dans l'annexe 10, la hauteur des constructions se mesure à l'aplomb entre le terrain naturel et l'égout des toitures ou le sommet de l'acrotère, en tout point du bâtiment.

### **ARTICLE 25-3 – ZONES D'INTERET HISTORIQUES**

Dans les zones d'intérêt historique, 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 du Service Régional de la Sous Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de constructions sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux notamment), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leur projet d'urbanisme à la :

**Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie de la Région P.A.C.A., 21, 23 boulevard du Roy René – 13617 Aix-en-Provence Cedex**

dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

#### **ARTICLE 25-4 – EXHAUSSEMENT ET AFFOUILLEMENT**

Dans la zone NADG, les exhaussements ou affouillements du sol dans les espaces libérés par les marges de recul sont autorisés afin de retrouver le niveau des voies ou espaces publics limitrophes.

#### **ARTICLE 25-5 - SERVITUDE PAYSAGERE**

Afin de protéger la perception des falaises ouest du plateau de l'Arbois, une servitude de limitation de hauteur de 10 mètres des éventuelles constructions est définie dans une bande de 500 m. et matérialisée sur le document graphique planches A22, A27, A32, A33, B39, B40 et B41. Cette servitude ne s'applique pas aux ouvrages techniques ponctuels (poteaux, pylônes, antennes).

## **ANNEXE PAYSAGERE**

### **Article 1 – Localisation des éléments de paysage**

La localisation des éléments de paysage est repérée aux documents graphiques par une étoile numérotée et le cas échéant, un périmètre de secteur.



### **Article 2 – Champ d'application**

La protection et la mise en valeur des éléments de paysage identifiés n'excluent pas des aménagements qui peuvent les concerner en tout ou partie.

### **Article 3 – Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°**

**Sont à protéger et à mettre en valeur :**

**Repère 1** ➤ L'ensemble bastide, parc & structure foncière du Domaine de la Fontaine d'Argent.

Situés chemin des Infirmes.  
Parcelles EL 0069 & EL 0096.

**Repère 2** ➤ Le secteur des Trois Bons Dieux, dans ses éléments suivants :

- ◆ La carrière et notamment la crête boisée.
- ◆ Les terrasses qui devront garder leur nivellement actuel et au maximum leur végétation (haie et arbres) ainsi que les murs de soutènement en pierre. Les aménagements et des modifications partielles (par exemple : mise en relation des terrasses, traitement du sol, etc.) sont possibles dans le respect des éléments fondamentaux du site.
- ◆ Les boisements et haies, notamment sur le chemin de Bibemus. Toutefois, la création d'un accès (limité à un par propriété) et de clôture ne seront pas interdites à la condition expresse de justifier d'un traitement paysager et de la préservation du caractère du chemin et du site.
- ◆ Le bâtiment traditionnel dans son aspect général, par ses éléments architecturaux constitutifs de son identité et sa perception dans son environnement.

**Repère 3** ➤ Ancien silo de la Coopérative des Producteurs de blé, situé au quartier du Pont de l'Arc, à l'angle du Chemin du Viaduc et du Chemin de Guiramande. Parcelle EX 0002. Le bâtiment peut être réhabilité, changer d'affectation, bénéficier d'aménagements intérieurs ou extérieurs pour permettre une adaptation architecturale et technique des structures (perçement terrasse... ;), sous réserves de ne pas altérer la volumétrie générale, et par dérogation aux règles définies dans les articles 6, 7, 8, 10, 14 du règlement de la zone.

**Repère 5** ➤ Eléments patrimoniaux recensés sur le site du Centre Régional d'Education Populaire Sportive :

- ◆ La Bastide avec ses éléments de compositions architecturales et paysagères ainsi que :
  - Bassin et terrasses,
  - Axe de composition des espaces verts,
  - Organisation générale en terrasse,
  - Murs d'enceinte et de soutènement avec leur végétation,
  
- ◆ Le gymnase construit par l'architecte Fernand Pouillon dont l'unité architecturale devra être préservée et dont la perception générale devra être assurée.

**Repère 6** ➤ La Grande Bastide

Ancienne maison de campagne doublée d'une ferme située en bordure de la voie d'accès à l'A8.

Les bâtiments principaux – maison du propriétaire et ferme – les arbres majeurs et les éléments de composition (cour, puits) sont à protéger.

## **ARTICLE 26 - DEFINITION ET MODALITES D'APPLICATION DES DESTINATIONS AU REGLEMENT**

### **LES DESTINATIONS**

Les règles édictées par le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées aux catégories suivantes (cf article R.123-9 du code de l'urbanisme):

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les services publics ou d'intérêt collectif

### **LES LOCAUX ACCESSOIRES**

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

### **L'HABITATION**

Les constructions destinées à l'**habitation** recouvrent l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service.

### **L'HEBERGEMENT HOTELIER**

La destination **hôtelière** d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons,...) gérés par la structure d'hébergement.

### **LES BUREAUX**

La destination de **bureaux** correspond aux locaux où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle. Les professions libérales relèvent de la destination de bureau lorsque l'accessibilité à la clientèle est limitée.

### **LE COMMERCE**

La destination de **commerce** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

### **L'ARTISANAT**

L'**artisanat** regroupe l'ensemble des activités de fabrication manuelle et de commercialisation.

### **L'INDUSTRIE**

L'**industrie** vise l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes utilisant des procédés de fabrication industriels.

### **L'ENTREPOT**

La destination d'**entrepôt** correspond au stockage de produits industriels, artisanaux ou commerciaux.

### **L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE**

L'exploitation **agricole** recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaire au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production.

L'exploitation **forestière** comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

### **LES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les **services publics** sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique.

Les **services d'intérêt collectif** sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général et ayant un lien de subordination à la puissance publique.

Les constructions à destination d'un **service public ou d'intérêt collectif** peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à un ouvrage spécial, à la santé ou à la culture et aux loisirs.

### **LES CHANGEMENTS DE DESTINATION**

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination précitées à une autre catégorie de destination.

Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du POS.

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

### **CHAPITRE I - ZONE UA (CENTRE URBAIN):**

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

On distingue deux secteurs, UA périmètre urbain et UA des villages et hameaux, différenciés à l'article UA-10 (hauteur des bâtiments).

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

=====

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravaning.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION :**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - A une utilisation de chauffage ou de climatisation,
  - A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone,
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4 - Les ateliers à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité et de nuisances.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE :**

1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2 - 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.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

1 - Eau et Assainissement:

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux de toute nature. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

2 - Eaux Pluviales :

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

3 - Electricité et téléphone :

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE UA 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite des voies privées. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan elle se substitue à l'alignement.

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

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement ou à la marge de reculement ne doit pas excéder la plus grande distance justifiée par l'application des règles de hauteur.

3 - La construction d'étages en retrait est autorisée si elle est justifiée par l'application d'une règle de hauteur ; dans ce cas, il ne peut être réalisé qu'un seul retrait pour l'ensemble des étages intéressés.

4 - Lorsque le reculement est soit imposé, soit autorisé :

- Le terrain situé entre la limite de reculement et la voie doit être à la même côte de niveau que le trottoir existant,

- Le reculement ne s'applique pas aux parties en sous-sol.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, et sur une profondeur maximum de 15 m en bordure des voies à compter de l'alignement existant ou prévu au plan.

2 - Sauf création de la servitude prévue à l'article L 451-1 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative opposé à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



3 - Lorsque l'application de la règle prévue au I du présent article est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade en retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

4 - Dans la partie du terrain situé à plus de 15 m de la voie, aucune construction dépassant le niveau du sol n'est autorisée.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants.

6 - Pour les équipements publics ou d'intérêt général :

- L'implantation en ordre continu peut être interrompue pour des motifs de perspectives architecturales ou urbanistiques.
- Ils peuvent être implantés au delà de la bande de 15m sous réserves que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. L'implantation en limite séparative est autorisée lorsque la construction est adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie, ou lorsqu'elle n'excède pas 4 m de hauteur.

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

1 - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 ° au -dessus du plan horizontal .

2 - Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

#### **ARTICLE UA 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

1 - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

2 – Le dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans les cas suivants :

- Le terrain est situé à l'angle de deux voies.
- Le terrain est situé entre deux voies distantes de moins de 15 m.
- Le terrain est situé dans les zones définies par une bande de 15 m. de largeur le long de l'alignement.
- Dans le cas de terrain dont l'emprise des constructions existantes dépassent 80% et pour des projets de réhabilitation et de surélévation.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement.

2 - En aucun cas la hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser:

- 16 m pour les secteurs UA du périmètre urbain,
- 13 m pour les secteurs UA des hameaux et villages.

3 - La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie publique sur la façade située sur l'alignement.

## **ARTICLE UA 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume, et ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - Toitures :**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### **3 - Ouvrages en saillie:**

Les ouvrages en saillie sur l'alignement sont interdits.

### **4 - Clôtures :**

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiqués pour chaque voie figurant sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

**b)** Dans le cas d'un reculement imposé par rapport à l'alignement, les clôtures sur façade principale sont interdites, sauf à l'alignement de la façade.

**c)** Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

#### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

**b)** Pour les constructions à destination de **commerce et d'artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des besoins de l'activité.

**c)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette.

**d)** Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**e)** Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Elles comporteront au moins 1/3 de la surface du terrain inaccessible aux véhicules.

Les surfaces libres situées dans les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées et rendues inaccessibles aux véhicules.

Les plantations existantes doivent être maintenues et en cas d'impossibilité dument justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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

=====

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II - ZONE UB (AGGLOMERATION CONTINUE):**

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

Cette zone comprend deux secteurs différenciés à l'article UB-10 (hauteurs autorisées).

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

=====

#### **ARTICLE UB 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UB-2.

2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.

3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.

4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.

5 - Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :

- A une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.

2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- a)** Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
- b)** Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- a)** Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b)** Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4 - Les ateliers à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité et de nuisances.

5 - Pour le fonctionnement du Service Public Ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt général.

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

=====

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

#### 1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 2 – 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.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

#### 1 - Eau et assainissement:

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

#### 2 - Eaux pluviales :

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

#### 3 - Electricité et téléphone :

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UB 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

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

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots ; dans ce cas le retrait par rapport à l'alignement ou à la marge de reculement ne doit pas excéder la plus grande distance justifiée par l'application des règles de hauteur.

3 - La construction d'étages en retrait est autorisée si elle est justifiée par l'application d'une règle de hauteur ; dans ce cas, il ne peut être réalisé qu'un seul retrait pour l'ensemble des étages intéressés.

4 - Lorsque le reculement est soit imposé, soit autorisé :

- Le terrain situé entre la limite de reculement et la voie doit être à la même côte de niveau que le trottoir existant.
- Le reculement ne s'applique pas aux parties en sous-sol.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre et sur une profondeur maximum de 15 m en bordure des voies à compter de l'alignement existant ou prévu au plan.

2 - Sauf création de la servitude prévue à l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative opposé à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

3 - Lorsque l'application de la règle prévue au I du présent article est rendue impossible par l'existence d'une servitude ou la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade en retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

4 - Dans la partie du terrain situé à plus de 15 m de la voie, seules peuvent être édifiées des constructions autres que l'habitation dont la hauteur ne dépasse pas 4 m hors tout, et implantées en limite séparative ou à 4 m.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles existants et aux constructions ou installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

6 - Aux angles de rues, un retrait peut être imposé pour un aménagement plus agréable.

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

1 - Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

2 - Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UB 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

En cas de rénovation (opération qui consiste en la démolition totale des bâtiments existants suivie de la construction d'un immeuble neuf), l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut dépasser 80 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les terrains situés entre 2 voies distantes de moins de 15 m.
- Les terrains situés dans les zones définies par une bande de 15 m. de largeur le long de l'alignement

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.



## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus, doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des immeubles existants dans le même alignement.

2 - En aucun cas la hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser :

- 16 m en secteur UB 1,
- 13 m en secteur UB 2.

3 - La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de la voie publique, sur la façade située sur l'alignement.

4 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 11- REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

3 - Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie sur l'alignement sont interdits.

#### 4 - Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.
- b) Dans le cas d'un reculement imposé par rapport à l'alignement, les clôtures ne devront pas dépasser 0,60 m de hauteur totale.
- c) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

#### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

a) Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

b) Pour les constructions à destination de **commerce et d'artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des besoins de l'activité.

c) Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette.

d) Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

e) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Des espaces libres aménagés et aires de jeux doivent être réalisés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

Ces aménagements devront couvrir au moins le tiers de la surface de la parcelle, à l'arrière de la bande construite ; au choix du constructeur, ils seront réalisés, soit au niveau du sol si ce niveau ne reçoit pas d'autres affectations, soit en terrasse au premier niveau.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements.

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues et, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeurs équivalentes.

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

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

1 - Le coefficient d'occupation du sol est égal à 2.

2 - Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public du chemin de fer.

### **CHAPITRE III - ZONE UC (EXTENSION A DENSITE MOYENNE):**

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

Elle comprend onze secteurs, UC 1, UC 1.1, UC 1.1.1, UC 1.2, UC 1.3, UC 1.4, UC 1.5, UC 2, UC 2.1, UC 2.2, UC2a et UC 3 différenciés à l'article UC-2 (autorisés sous conditions), UC-9 (règles d'emprise au sol) UC-10 (hauteur), UC-12 (stationnement) et UC-14 (coefficient d'occupation du sol).

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

=====

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1- Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UC-2.
- 2- Les abris à caractère précaire, quelle qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception des abris qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.
- 3- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4- L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5- Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1- Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :
  - A une utilisation de chauffage ou de climatisation,
  - A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone,
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4- Les établissements à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité, et de nuisances.

5- Pour le fonctionnement du Service Public Ferroviaire et du Service Public de l'Aviation Civile, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt général.

6- Dans le secteur UC2.2 seules sont autorisées les constructions à usage d'activités.

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

=====

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1- Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

#### 2- 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.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN RESEAUX**

#### 1- Eau et assainissement:

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

## 2- Eaux pluviales:

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

## 3- Electricité et téléphone:

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peut être exigée, si les conditions techniques et économiques le permettent.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UC 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

2- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées:

-en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4,00 m,

-à une distance de 10,00 m de la limite légale des chemins de fer.

3- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire et au Service Public de l'Aviation Civile, ainsi qu'aux locaux techniques des services publics, concédés ou non.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, sans être inférieure à 4,00 m.

2- L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

3- Les constructions dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,00 m, peuvent être implantées contre les limites séparatives.  
Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 4 m. par rapport aux limites séparatives.

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

5- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

1- Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

2- Une distance qui soit au moins égale à 4,00 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3- Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

4- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi qu'à celles du Service Public de l'Aviation Civile.

#### **ARTICLE UC 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain sur lequel ils doivent être construits.

Ce coefficient est réduit à 5% dans le secteur UC2a.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi qu'à celles du Services Public de l'Aviation Civile.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Sauf indication graphique particulière,

1) **Secteur UC1, UC2, UC2.2, UC2a** : La hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 14,50 m.

2) **Secteur UC1.1 et UC.1.1.1** : La hauteur de toute construction est limitée à 20 m.  
Dans le cas le terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb du bâtiment.

3) **Secteur UC2.1** : La hauteur de toute construction est limitée à 16 m.

**4) Secteur UC1.2** : La hauteur de toute construction est limitée à 12 m.

**5) Secteur UC1.3** : La hauteur de toute construction est limitée à 9 m.

**6) Secteur UC1.4** : Les constructions ne peuvent excéder 4 niveaux au dessus du sol (R+3).

La hauteur, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 12 m à l'exception des immeubles dont le rez-de-chaussée n'est pas affecté à l'habitation et qui peuvent atteindre 13 m.

Dans le cas le terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb du bâtiment sans excéder R+3.

**7) Secteur UC1.5** : La hauteur de toute construction est limitée à 15 m.

**8) Secteur UC3** : La hauteur de toute construction est limitée à 15 m mesurée par rapport au niveau de l'alignement de la RD9, sans toutefois excéder 18 m par rapport au terrain naturel.

**9)** Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire et à la navigation aérienne ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2- Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

2-4 - Ces règles sont applicables au Service Public de l'Aviation Civile, cependant pour certains de ses bâtiments de grandes dimensions, des adaptations au site peuvent être admises, terrasses plantées, terrasses latérales, .....



### 3- Clôtures:

- a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.
- b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.
- c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.
- d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieur au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas, l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

Cependant, afin d'assurer la sûreté des installations, ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains supportant les constructions du Service Public de l'Aviation Civile.

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

- a) Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette.
- c) Pour les constructions à destination d'**artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des besoins de l'activité.

- d) Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- e) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- f) Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

3 - Dans le secteur UC1.4, la moitié des places résultant de l'application des quotas fixés ci-dessus doit être aménagée en sous sol ou intégrée dans le volume des bâtiments.

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES:**

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux et espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Des espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles. La superficie totale de ces espaces ne doit pas être inférieure au tiers de la superficie totale des planchers construits hors œuvre. Ces espaces verts doivent présenter une densité d'au moins 1 arbre de hautes tiges par are.

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

1 - Le C.O.S applicable à la zone est fixé à :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 0,40 dans le secteur UC 2 et UC 2.1, UC2a
- 0,60 dans le secteur UC 1, UC 1.1, UC 1.2, UC 1.3.
- 0,80 dans le secteur UC 1.1.1
- 1 dans le secteur UC 1.5 et UC 3.

- Pour les constructions affectées à un autre usage :

- 0,60 dans le secteur UC 2, UC 2.1, UC 2.2, UC2a
- 0,90 dans le secteur UC 1, UC 1.1, UC 1.2, UC 1.3.
- 1 dans le secteur UC 1.1.1
- 1,2 dans le secteur UC 1.5 et UC 3.

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 plancher affectées à chacune des destinations, obtenue en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

2 - Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public du Chemin de Fer et du Service Public de l'Aviation Civile.

4 - Dans le secteur UC 1.4 de la ZAC Ravanas, la SHON globale est de 24 000 m<sup>2</sup>. La surface de plancher affecté à un autre usage que l'habitation est comptée pour 2/3 dans le calcul de la SHON.

## **CHAPITRE IV – SECTEUR S.UC1 (Urbanisation à densité forte)**

Le secteur S.UC1., est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Il constitue la structure principale de la ZAC en marquant, par une volumétrie adaptée aux contraintes du site et du relief, les lignes de force de l'urbanisation.

Il comprend 3 sous-secteurs, S.UC1 a, S.UC1 b et S.UC1 c différenciés aux articles S.UC1-10 (hauteur des bâtiments) et S.UC1-14 (possibilités maximale d'occupation du sol).

Il est essentiellement affecté à l'habitat collectif dense, sous ses différentes formes en fonction des surfaces constructibles et des plafonds de hauteur admis pour chaque sous-secteur.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE S UC1-1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1) Les créations d'installations classées, à l'exception de celles visées à l'article S UC1-2
- 2) Les abris à caractère précaire, quelle qu'en soit leur nature ou leur destination
- 3) Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicule désaffectés
- 4) L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussement et affouillements non liés à une opération autorisée
- 5) Le camping et le caravanning

#### **ARTICLE S.UC1-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU AUTORISE SOUS CONDITIONS**

A/ Sont autorisés :

- 1) Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements et services qui en sont le complément habituel
- 2) Les constructions hôtelières
- 3) Les constructions à usage de bureau
- 4) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

B/ Sont autorisés sous conditions :

- 1) Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :
  - A une utilisation de chauffage ou de climatisation
  - A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la ZAC
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- 3) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
  - a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
  - b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- 4) Les établissements à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité, et de nuisances.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE S.UC1-3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

2) Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 et véhicules de sécurité.

## **ARTICLE S.UC1-4 – DESSERTE EN RESEAUX**

### 1- Eau et assainissement :

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

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

### 2- Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Pour les habitations individuelles, le branchement direct de l'évacuation des eaux des toitures au réseau public n'est pas autorisé.

### 3- Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées sera exigée.

## **ARTICLE S.UC1-5 – REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées

## **ARTICLE S.UC1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

- 1) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur le Plan d'Aménagement de la Zone
- 2) A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres
- 3) En bordure des voies tertiaires, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE S.UC1-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres.

2) L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

3) Les constructions non affectées à l'habitation dont la hauteur ou faitage ne dépasse pas 4 mètres peuvent être implantées contre les limites séparatives.

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

#### **ARTICLE S.UC1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

2) Une distance qui soit au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus

3) Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

#### **ARTICLE S.UC1-9 – REGLES D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle sur laquelle ils doivent être construits.

#### **ARTICLE S.UC1-10 – HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout de la toiture est limitée à :

- En sous-secteur S.UC1.a                    **25,00 mètres**
- En sous-secteur S.UC1.b                    **22,00 mètres**
- En sous-secteur S.UC1.C                   **20,00 mètres**

Sauf sur les terrains affectés aux centres commerciaux de quartiers (commerces et services), indiqués « **CC** » sur le P.A.Z :

- CC 1    **8,00 mètres**
- CC2    **8, 00 mètres**

Et à l'exception de la hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui n'est pas réglementée.

## **ARTICLE S.UC1-11 – REGLES CONCERNANT L'ASPECT**

### 1) Aspect des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et perspectives monumentales.

### 2) Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, rondes, romanes ou similaires, la pente maximale étant de 33%, sauf pour les terrasses accessibles de plain-pied depuis un logement.

Toutefois, pour permettre une cohérence architecturale, les toitures des extensions de bâtiments existants et des constructions additionnelles d'ensembles immobiliers, réalisés en toit terrasse, pourront être également réalisées en toit terrasse.

### 3) Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou des emprises indiquées pour chaque voie, place, placette ou espace piétonnier figurant sur le Plan d'Aménagement de Zone. Sauf indication, les emprises auront le même axe que la voie.
- b) Les jardins privatifs constituant un prolongement extérieur des logements situés au rez-de-chaussée peuvent être entourés de clôtures grillagées doublées d'un écran végétal ne comportant aucune partie visible, autre que le soubassement dont la partie apparente ne devra pas dépasser 0,20 m. La hauteur du grillage n'excèdera pas 2 m.
- c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées, ne comportant aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la partie apparente ne doit pas dépasser 0,20 m. La hauteur du grillage n'excèdera pas 2 m.

## **ARTICLE S.UC1-12 – OBIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble et correspondant, en tout état de cause, aux besoins prévisibles de stationnement liés à la nature des activités prévues par le programme, dont la moitié au moins doit être aménagée dans des garages souterrains ou intégrée dans les volumes des bâtiments.

**c)** Pour les constructions à destination d'**artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des divers véhicules utilitaires.



d) Pour les constructions à destination de **commerce** une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

e) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

f) Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

### **ARTICLE S.UC1-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1) Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et aires de jeux comprenant -notamment- les arbres de haute tige correspondant aux essences de la région.

2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Des espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles. La superficie totale de ces espaces ne doit pas être inférieure au tiers de la surface totale des planchers construits hors œuvre. Ces espaces verts doivent présenter une densité d'au moins un arbre de haute tige par aire.

4) Les voiries secondaires indiquées sur le document graphique seront plantées d'arbres d'alignement.

## SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE S.UC1-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

1) Les C.O.S. applicables au secteur S.UC1 sont fixés à :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

- Sous-secteur S.UC1a	<b>1,75</b>
- Sous-secteur S.UC1b	<b>1,50</b>
- Sous secteur S.UC1c	<b>1,25</b>

▪ Pour les constructions affectées à d'autres usages :

▪ Sous-secteur S.UC1a	<b>1,75</b>
▪ Sous-secteur S.UC1b	<b>1,50</b>
▪ Sous-secteur S.UC1c	<b>1,25</b>

à l'exception des terrains affectés aux centres commerciaux de quartier (commerces et services), indiqués « **CC** » sur le P.A.Z :

▪ CC1	<b>0,50</b>
▪ CC2	<b>0,50</b>

2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, ou d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

3) Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectée à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la surface totale du terrain.

4) Lorsqu'une opération se situe à cheval sur plusieurs secteurs ou sous secteurs, les limites entre secteurs ou sous secteurs peuvent subir de légères variations en fonction du plan masse qui sera établi, mais sans modification de la surface constructible autorisée à l'intérieur de chaque secteur ou sous-secteur.

Au cas où une opération porte sur une fraction de secteur, la surface constructible est calculée par application du C.O.S. à la surface réelle d'assiette de l'opération.

## **CHAPITRE V – SECTEUR S.UC 2 (Urbanisation à densité moyenne)**

Le secteur S.UC 2, est affecté principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Il comprend 4 sous-secteurs, S.UC2a, S.UC2aPM, S.UC2b et S.UC2c différenciés aux articles S.UC2-6 (implantations par rapport aux voies), S.UC2-7 (implantations par rapport aux limites séparatives), S.UC2-8 (implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété S.UC2-10 (hauteur des bâtiments) et S.UC2-14 (possibilité maximale d'occupation du sol).

Il est essentiellement affecté à l'habitat collectif, sous ses différentes formes en fonction des surfaces constructibles et des plafonds de hauteur admis pour chaque sous-secteur.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE S.UC2-1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1) Les créations d'installations classées, à l'exception de celles visées à l'article S.UC2-2.
- 2) Les abris à caractère précaire, quelles qu'en soient leur nature ou leur destination.
- 3) Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4) L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5) Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE S.UC2-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU AUTORISE SOUS CONDITIONS**

A/ Sont autorisés :

- 1) Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements et services qui en sont le complément habituel.
- 2) Les constructions hôtelières.
- 3) Les constructions à usage de bureau.
- 4) Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**B/ Sont autorisés sous conditions :**

1) Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :

- A une utilisation de chauffage ou de climatisation
- A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.

2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la Z.A.C.
- b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
- b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4) Les établissements à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité, et de nuisances.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE S.UC2-3 - ACCES ET VOIRIE**

1) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

2) Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 et véhicules de sécurité.

## **ARTICLE S.UC2-4 – DESSERTE EN RESEAUX**

### 1) Eau et assainissement :

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

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

### 2) Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Pour les habitations individuelles, le branchement direct de l'évacuation des eaux des toitures au réseau public n'est pas autorisé.

### 3) Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées sera exigée.

## **ARTICLE S.UC2-5 – REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE S.UC2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées que le Plan d'Aménagement de la Zone.

2) A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

3) En bordure des voies tertiaires, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

4) Dans le sous-secteur S.UC2aPM les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse, à l'exception des saillies telles que balcons, escaliers, etc.

## **ARTICLE S.UC2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres.

2) L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

3) Les constructions non affectées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres peuvent être implantées contre les limites séparatives.

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

5) Dans le sous-secteur S UC2aPM les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse, à l'exception des saillies telles que balcons, escaliers, etc.

### **ARTICLE S.UC2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

1) Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

2) Une distance qui soit au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3) Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

4) Dans le sous-secteur S.UC2aPM les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse, à l'exception des saillies telles que balcons, escaliers, etc.

### **ARTICLE S.UC2-9 – REGLES D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle sur laquelle ils doivent être construits.

### **ARTICLE S.UC2-10 – HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout de la toiture est limitée à :

- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| ▪ En sous-secteur S UC2a et S UC2aPM | <b>17,00 mètres</b> |
| ▪ En sous-secteur S UC2b             | <b>17,00mètres</b>  |
| ▪ En sous-secteur S UC2c             | <b>14,00 mètres</b> |

Sauf sur les terrains affectés aux centres commerciaux de quartiers (commerces et services), indiqués « CC » sur le P.A.Z.

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ▪ CC3              | <b>8,00 mètres</b> |
| ▪ Hôtel des ventes | <b>8,00 mètres</b> |

Et à l'exception de la hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui n'est pas réglementée.

## **ARTICLE S.UC2-11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT**

### 1) Aspect des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et perspectives monumentales.

### 2) Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, rondes, romanes ou similaires, la pente maximale étant de 33%, sauf pour les terrasses accessibles de plain pied depuis un logement.

Toutefois, pour permettre une cohérence architecturale, les toitures des extensions de bâtiments existants et des constructions additionnelles d'ensembles immobiliers, réalisés en toit terrasse, pourront être également réalisées en toit terrasse.

Pour les constructions de type modulaire affectées aux bâtiments du Ministère de la Justice, d'autres types de toitures pourront être autorisées.

Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3) Clôtures :

c) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie, place, placette, ou espace piétonnier figurant sur le Plan d'Aménagement de Zone. Sauf indication contraire, les emprises auront le même axe que la voie.

d) Les jardins privatifs constituant un prolongement extérieur des logements situés au rez-de-chaussée peuvent être entourés de clôtures grillagées doublées d'un écran végétal ne comportant aucune partie maçonnée visible, autre que le soubassement dont la partie apparente ne devra pas dépasser 0,20 m. La hauteur du grillage n'excédera pas 2 m.

c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées, ne comportant aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la partie apparente ne doit pas dépasser 0,20 m. La hauteur du grillage n'excédera pas 2 m.

## **ARTICLE S.UC2-12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égal à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble et correspondant, en tout état de cause, aux besoins prévisibles de stationnement liés à la nature des activités prévues par le programme, dont la moitié au moins doit être aménagée dans des garages souterrains ou intégrée dans les volumes des bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type modulaire du Ministère de la Justice.

c) Pour les constructions à destination **d'artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des divers véhicules utilitaires en fonction des besoins de l'activité.

d) Pour les constructions à destination de **commerce** une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

e) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

f) Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

#### **ARTICLE S.UC2-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1) Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et aires de jeux comprenant -notamment- des arbres de haute tige correspondant aux essences de la région.

2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Des espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles. La superficie totale de ces espaces ne doit pas être inférieure au tiers de la surface totale des planchers construits hors œuvre. Ces espaces verts doivent présenter une densité d'au moins un arbre de haute tige par aire.

4) Les voiries secondaires indiquées sur le document graphique seront plantées d'arbres d'alignement.

5) Pour les terrains destinés à l'accueil des constructions de type modulaire du Ministère de la Justice, la superficie totale des espaces verts non accessibles aux automobiles ne devra pas être inférieure à 10 % de la surface totale des planchers construits hors œuvre. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un sujet pour quatre places de stationnement ; les plantations en jardinières ou pots pourront être admises.



## SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE S.UC2-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les C.O.S. applicables au secteur S.UC2 sont fixés à :

Pour les constructions à usage d'habitation :

▪ Sous-secteur S.UC2a et S.UC2aPM	<b>1,00</b>
▪ Sous-secteur S.UC2b	<b>0,75</b>
▪ Sous secteur S.UC2c	<b>0,50</b>

Pour les constructions affectées à d'autres usages :

▪ Sous-secteur S.UC2 a et S.UC2aPM	<b>1,20</b>
▪ Sous-secteur S.UC2b	<b>0,90</b>
▪ Sous-secteur S.UC2c	<b>0,60</b>

à l'exception des terrains affectés aux centres commerciaux de quartier (commerces et services), indiqués « **CC** » sur le P.A.Z :

▪ CC3	<b>0,50</b>
▪ Hôtel des ventes	<b>0,50</b>

2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, des constructions du Ministère de la Justice, ou d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

3) Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectée à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la surface totale du terrain.

4) Lorsqu'une opération se situe à cheval sur plusieurs secteurs ou sous secteurs, les limites entre secteurs ou sous secteurs peuvent subir de légères variations en fonction du plan masse qui sera établi, mais sans modification de la surface constructible autorisée à l'intérieur de chaque secteur ou sous-secteur.

Au cas où une opération porte sur une fraction de secteur, la surface constructible est calculée par application du C.O.S. à la surface réelle d'assiette de l'opération.

## **CHAPITRE VI - ZONE UD (EXTENSION A DENSITE REDUITE):**

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

Elle comprend 8 secteurs UD1, UD1.1, UD1.2, UD2, UD2.1, UD3, UD4, UD5 différenciés aux articles UD-2, UD-5, UD-6, UD-10, UD-12, UD-14.

Pour les lotissements préexistants à la date de publication du P.O.S, c'est le cahier des charges du lotissement qui s'applique, sauf si le règlement du P.O.S est plus contraignant.

Le secteur UD1.1 recouvre et s'applique aux lotissements approuvés par arrêté préfectoral situés dans la zone rurale. Dans ce secteur, la réglementation édictée par les articles 1 à 15 du présent chapitre n'impose à la collectivité aucune contrainte et charge supplémentaires.

Le secteur comprend un sous-secteur UD1.1a, déterminé en raison des risques d'inondation, et dont les conditions de construction sont définies au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article UD-2.

Le secteur UD1.2 recouvre et s'applique aux zones situées dans la zone rurale à protéger en raison de la qualité des paysages. Dans ce secteur, la réglementation édictée par les articles 1 à 15 du présent chapitre impose une urbanisation faible.

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

=====

#### **ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UD-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception des abris qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravaning.

#### **ARTICLE UD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - A une utilisation de chauffage ou de climatisation,

- A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.

2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone,

b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4 - Les ateliers à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité, et de nuisances.

5 - Dans le secteur UD1.1a, le niveau constructible de plancher utilisable doit être situé au-dessus du niveau des plus hautes crues connues.

6 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7 - Dans les secteurs UD1.1, pour les constructions existantes à la date de publication du POS, sur des terrains de superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les extensions sont autorisées dans les conditions de l'article UD-14.

8 - Dans le secteur UD4, seules sont autorisées les constructions à usage de bureaux.

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

=====

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

#### **1 – 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 édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

## 2 – 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.

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

#### 1 - Eaux et assainissement :

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

#### 2 - Eaux pluviales :

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

#### 3 - Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, peut être exigée si les conditions techniques et économiques le permettent.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UD 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie minimale de :

-2 000 m<sup>2</sup> en secteur 1.2

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

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

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées :

- En recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à 4,00 m.
- A une distance de 10,00 m. de la limite légale des chemins de fer.

3 - Cette règle ne s'applique pas dans les lotissements autorisés.

4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ainsi qu'aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

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

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, sans être inférieure à 4,00 m.

2 - L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

3 - Les constructions dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,00 m peuvent être implantées contre les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE:**

1 - Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

2 - Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE UD 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain sur lequel ils doivent être construits.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi qu'à celles du service public de l'Aviation Civile.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - Secteur UD1, UD1.1, UD2, UD3 : la hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 10 m.

2 - Secteur UD4, la hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 14 m. Dans les zones de servitude de limitation de hauteur repérées au document graphique celles-ci sont limitées à 10,50 m. et 6,50 m.

3- Secteur UD 5, la hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 7 m. Dans la zone de servitude de limitation de hauteur repérée au document graphique celle-ci est limitée à 6 m.

4 - Secteur UD1.2 : la hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 7 m.

5 - Secteur UD2.1 : la hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à 6 m.

6 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UD 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 – Toitures :**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### **3 - Clôtures :**

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

#### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 – Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

a) Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

b) Pour les constructions à destination de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

c) Pour les constructions à destination d'artisanat, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette 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 des besoins de l'activité.

d) Pour les constructions à destination de commerce, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

e) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

f) Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif de santé, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche

b) à destination de service public ou d'intérêt collectif culturel

3 – Dans le secteur UD4 le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en sous-sol des bâtiments.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux et espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Des espaces verts et aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles. La superficie totale de ces espaces ne doit pas être inférieure au tiers de la superficie totale des planchers construits hors-œuvre. Ces espaces verts doivent présenter une densité d'au moins 1 arbre de haute tige par are.

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

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

1 - Le C.O.S applicable dans la zone est fixé à :

▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 0,10 dans le secteur 1, 1.1 et 1.2
- 0,15 dans le secteur 5
- 0,20 dans le secteur 2 et 2.1,
- 0,30 dans le secteur 3.

▪ Pour les constructions affectées à un autre usage :

- 0,15 dans le secteur 1, 1.2 et 5
- 0,30 dans le secteur 2 et 2.1,
- 0,40 dans le secteur 4,
- 0,45 dans le secteur 3.

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 plancher affectées à chacune des destinations, obtenue en appliquant le coefficient de



chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

2 - Pour les constructions visées au 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article UD-2, les extensions sont autorisées à condition que la surface totale habitable de plancher développée hors oeuvre ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

3 - Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitalier d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.

4 - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public du Chemin de Fer.

## **CHAPITRE VII - ZONES UDP (EXTENSION A DENSITE REDUITE) :**

Le secteur est destiné à la construction d'habitations isolées, ainsi que les établissements et services qui en sont le complément habituel. Les secteurs UDPa et UDPb sont différenciés à l'article 14.

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

=====

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

- 1 - les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 2 - les abris à caractère précaire, quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - les ouvertures de carrière, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - l'aménagement des terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE UDP 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORSISES SOUS CONDITIONS**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.
- 2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone.
  - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

=====

#### **ARTICLE UDP 3 – ACCES ET VOIRIE**

- 1 - Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.  
Les voies devront permettre l'accès et l'approche des véhicules des services de protection contre l'incendie et des services publics.

L'emprise est définie pour les voies principales sur le document graphique.

## 2 - Accès :

Les accès sur les voies publiques, figurant au document graphique, devront être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés ou tous dangers pour la circulation générale, les autres accès directs sur la voie communale 87 sont en principe, interdits sauf autorisation des services concernés.

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

## 3 - Cheminements piétonniers :

Les cheminements piétons devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe portés au document graphique, avec la possibilité d'adapter ce tracé au plan de masse, mais en respectant les points d'entrée et de sortie sur la limite de la propriété. Ils devront être accessibles et utilisable à tout moment aux piétons et aux voitures d'enfants. Ils seront inaccessibles aux véhicules motorisés à deux ou plusieurs roues, sauf, éventuellement, aux véhicules de services publics de lutte contre l'incendie. Ils pourront être traités à proximité des immeubles collectifs et semi-collectifs, sous la forme de passages sous immeubles, d'allées marchandes, etc ...

## **ARTICLE UDP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable et raccordée au réseau public.

Les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'obturer de manière quelconque les qualités de l'eau potable distribuée.

### 2 - Assainissement :

#### 2-1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, éventuellement après relevage, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation souterraine des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite.

#### 2-2- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des voies, cours et espaces libres, doivent être convenablement recueillies et canalisées vers les ouvrages publics récepteurs, tant au point de vue qualitatif que quantitatif.

### 3 - Electricité, téléphone et réseaux divers

Pour toute construction ou installations nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être installés en souterrain.

#### **ARTICLE UDP 5 – REGLES DE SURFACES ET FORME DES TERRAINS**

- 1- Non réglementées en UDPa
- 2- Non réglementées en UDPb

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

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul des voies principales figurant sur le document graphique.

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement.

Pour les autres voies et emprises publiques, il n'est pas prévu de règle de recul.

#### **ARTICLE UDP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4,00m.

#### **ARTICLE UDP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 40°, à condition que la moitié au plus de pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### **ARTICLE UDP 9 –EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UDP 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres en UDPa
- 7 mètres en UDPb

## **ARTICLE UDP 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

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 avoisinant aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, elles devront être compatibles avec les recommandations contenues dans le cahier des charges de cession des terrains.

### **1 - Toitures**

Les toitures devront être réalisées en tuiles rondes ou romanes de teinte claire, la pente maximale étant de 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles en permanence depuis le logement, pour une surface maximum de 10 m<sup>2</sup>, à usage de solarium ou autres, et incorporées dans la toiture.

Les superstructures, et en particulier les souches de cheminées, les antennes de télévision, les conduites de ventilation mécanique, les locaux de machinerie d'ascenseur, doivent être soigneusement traités et placés en retrait de 2,00 m par rapport au nu des façades, excepté pour les murs pignon.

### **2 - Ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie sur l'alignement sont interdits

### **3 - Clôtures**

Les clôtures sont autorisées.

Elles doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètres.

Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au 1/3 de l'alignement correspondant. Elles seront construites en un matériau unique s'intégrant à l'architecture environnante.

En limite de ZAC pour le sous secteur UDPb, les clôtures ne comporteront aucune partie en maçonnerie et seront exclusivement constituées d'un grillage d'une hauteur de 1,60 m, accompagné d'une double haie vive.

## **ARTICLE UDP 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 – Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

a) Pour les constructions destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50% de ces places au moins doivent être couvertes.

Le nombre ainsi exigé inclut 0,2 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour des aires banalisées de stationnement commun.

b) Pour les constructions à destination de **commerce** et d'**artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

c) Pour les constructions à destination de **bureaux**, une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

d) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## **ARTICLE UDP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurés sur le plan d'aménagement de zone, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces boisés existants :

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver le plus possible les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

3 - Plantations d'alignement le long des voies de circulation et des cheminements piétonniers :

Les voiries et cheminements piétons indiqués sur le document graphique devront être plantés d'arbres d'alignement de grand développement, à raison d'un sujet tous les 8 mètres.

4 - Plantation des aires de stationnement :

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un sujet au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

5 - Espaces libres et espaces verts à aménager :

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés, conformément au cahier des charges de cession des terrains.

Les espaces devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

=====

**ARTICLE UDP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas prévu de coefficient d'occupation du sol.

La surface hors œuvre nette de plancher autorisée est de :

21 660 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivant :

- e) 6 560 m<sup>2</sup> en UDPa
- f) 15 100 m<sup>2</sup> en UDPb

Dans la limite de 10 %, transfert possible de surface d'ilot à ilot dans le même sous secteur.

La définition de la SHON est celle donnée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

## **CHAPITRE VIII – ZONE S.UD (Extension à densité réduite)**

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

Elle comprend 4 sous-secteurs :

S.UDa, S.UDb, S.UDc et S.UDd différenciés à l'article S.UD.10 (hauteur des bâtiments), ainsi qu'à l'article S.UD.14 (possibilités maximales d'occupation des sols).

Elle est principalement affectée à la construction de maisons individuelles en ordre continu, groupées, semi-détachées ou isolées (et également à l'habitat intermédiaire en zone S.UD a), selon les possibilités maximales d'occupation des sols, les plafonds de hauteur imposés pour chacun des sous-secteurs et les prescriptions architecturales particulières portées sur les documents graphiques et les pièces qui leur sont annexées.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE S.UD-1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1) Les créations d'installations classées, à l'exception de celles visées à l'article S.UD-2.
- 2) Les abris à caractère précaire, quelles qu'en soient leur nature ou leur destination.
- 3) Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4) L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5) Le camping et le caravanning.
- 6) La création ou l'extension de locaux commerciaux ou d'utilisation artisanale, dépôts et entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article S.UD 2

#### **ARTICLE S.UD-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU AUTORISÉ SOUS CONDITIONS**

A/ Sont autorisés :

- 1) Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements et services qui en sont le complément habituel.
- 2) Les constructions hôtelières.
  - 3) Les constructions à usage de bureau.
  - 4) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.



B/ Sont autorisés sous conditions :

1) Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés :

- a) A une utilisation de chauffage ou de climatisation
- b) A une activité ayant un caractère de service aux usagers des automobiles de tourisme.

2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone

b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

b) Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

4) Les établissements à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité, et de nuisances.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

1) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le branchement des voies tertiaires de desserte sur les voies principales doit s'effectuer à une distance suffisante des principaux carrefours afin d'assurer la sécurité de la circulation.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

2) Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 et véhicules de sécurité.

#### **ARTICLE S.UD-4 – DESSERTE EN RESEAUX**

##### 1) Eau et assainissement :

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

Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.

##### 2) Eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Pour les habitations individuelles, le branchement direct de l'évacuation des eaux de toiture au réseau public n'est pas autorisé.

##### 3) Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées sera exigée.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades pour les lignes électriques, par câbles courants sur les façades pour le téléphone.

#### **ARTICLE S.UD-5 – REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE S.UD-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées que le Plan d'Aménagement de la Zone ou respecter le principe des alignements éventuellement figurés sur les pièces graphiques le long de certaines voies et places.

2) A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées en recul sur les limites des emprises publiques à une distance au moins égale à 4 mètres.

3) En bordure des voies tertiaires, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, sans être inférieure à 4 mètres.

2) L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

3) Les constructions non affectées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres peuvent être implantées contre les limites séparatives.

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

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

1) Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

2) Une distance qui soit au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3) Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

#### **ARTICLE S.UD-9 – REGLES D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE S.UD-10 – HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout de la toiture est limitée à :

▪ En sous-secteur S UD a	<b>8,00 mètres</b>
▪ En sous-secteur S UD b	<b>6,00 mètres</b>
▪ En sous-secteur S UD c	<b>6,00 mètres</b>
▪ En sous-secteur S UD d	<b>6,00 mètres</b>

Et à l'exception de la hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE S.UD-11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT**

1) Aspect des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles devront, en outre, respecter les prescriptions du Cahier des Charges aux Constructeurs annexé au dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté et tenir compte des indications portées sur les pièces graphiques.

## 2) Toitures :

Les toitures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, rondes, romanes ou similaires, la pente maximale étant de 33%, sauf pour les terrasses accessibles de plain pied depuis un logement.

Toutefois, pour permettre une cohérence architecturale, les toitures des extensions de bâtiments existants et des constructions additionnelles d'ensembles immobiliers, réalisés en toit terrasse, pourront être également réalisées en toit terrasse.

## 3) Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie, place, placette, ou espace piétonnier figurant sur le Plan d'Aménagement de Zone. Sauf indication contraire, les emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne devant pas excéder 2,00 mètres. Le projet concernant les clôtures devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

c) Les clôtures grillagées seront doublées d'un écran végétal et ne devront comporter aucune partie maçonnée visible autre que la soubassement dont la hauteur n'excédera pas 0,60 mètres

## **ARTICLE S.UD-12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble et correspondant, en tout état de cause, aux besoins prévisibles de stationnement liés à la nature des activités prévues par le programme, dont la moitié au moins doit être aménagée dans des garages souterrains ou intégrée dans les volumes des bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de type modulaire du Ministère de la Justice.

**c)** Pour les constructions à destination **d'artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette 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 des divers véhicules utilitaires.

**d)** Pour les constructions à destination de **commerce** une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction

**e)** Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

f) Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

a) à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

b) à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

### **ARTICLE S.UD-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1) Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts et aires de jeux comprenant -notamment- des arbres de haute tige correspondant aux essences de la région.

2) Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Dans les zones non privatisées, des espaces verts, des circulations et des placettes pour les piétons ou des aires de jeux doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.

Dans les parties privatisées, la superficie totale de ces espaces ne doit pas être inférieure au tiers de la surface totale des planchers construits hors œuvre. Ces espaces verts doivent présenter une densité d'au moins un arbre de haute tige par are.

4) Les voiries secondaires indiquées sur le document graphique seront plantées d'arbres d'alignement.

5) Une partie des espaces verts existants ou à créer sera associée aux liaisons piétonnes indiquées au document graphique suivant un tracé symbolique qui sera définitivement arrêté lors de l'élaboration des plans masse par les constructeurs.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE S.UD-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les C.O.S. applicables au secteur S.UD sont fixés à :

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

▪ Sous-secteur S.UD a	<b>0,35</b>
▪ Sous-secteur S.UD b	<b>0,25</b>
▪ Sous secteur S.UD c	<b>0,10</b>
▪ Sous-secteur S UD d	<b>0.05</b>

b) Pour les constructions affectées à d'autres usages :

. Sous-secteur S.UD a	<b>0,40</b>
. Sous-secteur S.UD b	<b>0,30</b>
. Sous-secteur S.UD c	<b>0,10</b>
. Sous-secteur S UD d	<b>0.05</b>

2) Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, ou d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

3) Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie totale du projet ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectée à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la surface totale du terrain.

4) Lorsqu'une opération se situe à cheval sur plusieurs secteurs ou sous secteurs, les limites entre secteurs ou sous secteurs peuvent subir de légères variations en fonction du plan masse qui sera établi, mais sans modification de la surface constructible autorisée à l'intérieur de chaque secteur ou sous-secteur.

Au cas où une opération porte sur une fraction de secteur, la surface constructible est calculée par application du C.O.S. à la surface réelle d'assiette de l'opération.

5) La surface hors œuvre nette des constructions existantes est prise en compte dans le calcul de la surface constructible maximale autorisée. Dans le cas où la surface d'une construction existante dépasserait la surface maximale autorisée par le présent règlement sur son terrain d'assiette, elle ne sera prise en compte que pour cette dernière valeur dans la surface constructible maximale du sous-secteur.

## **CHAPITRE IX - ZONE UE (ACTIVITES ECONOMIQUES):**

La zone UE est affectée aux activités économiques.

Le secteur UEe concerne le quartier de l'Ensoleillée sur lequel un découpage en 5 sous-secteurs en raison de leur vocation et de prescriptions particulières.

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

=====

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UE-2-2.
- 2 - Les établissements de soins ou de cure.
- 3 - Le camping et le caravanning.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt dans le secteur UEe.

#### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION:**

- 1 - Les établissements industriels, non susceptibles par leur importance ou leur nuisance, de compromettre le bon aspect de la zone.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- 3 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- 4- Dans le sous secteur UEe1 les commerces sous condition qu'ils représentent une destination accessoire (10 % maximum de la SHON de la destination principale autorisée).

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

=====

#### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE:**

- 1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

## 2- 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.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

### 1 – Eau :

Tout établissement, toute installation, doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

### 2 – Assainissement :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égouts publics après un pré traitement approprié.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE UE 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

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

Dans le sous-secteur UEe2, les constructions sont implantées à l'alignement imposé sur les documents graphiques.

2 - A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15,00 m de l'axe de la voie et dans le secteur UEe à 5 m de l'alignement existant ou futur.

3 - En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 m de la limite légale des chemins de fer.

4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'aux locaux techniques des services publics concédés ou non.



### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 m, sans jamais être inférieure à 5 m.

Dans le sous-secteur UEe2 les constructions sont édifiées soit sur les limites séparatives, soit à une distance minimale de 5 m desdites limites.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UE 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE:**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5,00m.

La jonction entre les constructions peut être assurée par des éléments architecturaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UE 9 -REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

L'emprise totale des bâtiments ne peut dépasser 50 % de la surface des terrains.

Les surfaces plantées devront représenter au moins 20 % de la surface totale des terrains.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - La hauteur des bâtiments à l'égout de la toiture est limitée à 12,00 m.

2 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise opposée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, augmentée de la hauteur du premier niveau.

3 - Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments strictement industriels.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur (architecture, aménagement des espaces extérieurs et couleur, etc...), les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur UEe, les murs rideaux, bardages métalliques et autres images de zones industrielles et commerciales sont à exclure. Les teintes neutres seront privilégiées avec une dominante de matières naturelles :

- le bois vieilli, imputrescible dans des tons grisés,
- les murs en soubassement dans la teinte et la texture du site,
- exclure les menuiseries blanches au bénéfice des teintes sombres (anthracite, gris soutenu ...).

### 2 - Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques.

Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne soit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas, l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### 3- Orientation :

Dans les sous-secteurs UEe 1 et UEe 4, l'orientation générale des faitages ou des façades principales est parallèle aux courbes de niveau.

Dans le sous-secteur UEe 3 l'orientation générale des faitages ou des façades principales est parallèle aux voies (RD65).

Dans les sous-secteurs UEe 2 et UEe 5, l'orientation générale des faitages ou des façades principales est perpendiculaire aux voies.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

- a) Pour les constructions à destination **d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à destination **de bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- c) Pour les constructions à destination **d'industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- d) Pour les constructions à destination **de commerce**, une surface affectée au stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- e) Pour les constructions à destination **d'artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette 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 des divers véhicules utilitaires en fonction des besoins de l'activité.

Dans le secteur UEe, 60 % des places de stationnement, résultant de l'application des normes précédemment fixées, sont réalisées en sous-sol, intégrées à la construction ou sous une couverture appropriée au site.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

Les espaces libres entre les bâtiments ainsi que les marges de recul seront obligatoirement plantés.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres, dans toute la mesure des possibilités techniques.

3 - Des plantations d'arbres de hautes tiges doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aire de stockage.

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Non réglementé.

## **CHAPITRE X - ZONE UEF - ACTIVITES ECONOMIQUES :**

La zone UEF est une zone à destination principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces liés à l'activité de la zone.

La constructibilité de la zone se fera sous forme d'opérations d'ensemble avec une surface minimum de 25ha.

Le site est par ailleurs impacté par une enveloppe hydro géomorphologique pour laquelle il faut se référer à l'article 8 des dispositions générales du POS.

Le secteur UEFs est destiné à l'accueil d'installations sportives de plein air.

Le secteur UEFj est destiné aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la fonction pénitentiaire.

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

=====

#### **ARTICLE UEF 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations susceptibles de créer des nuisances ou des dangers, incompatibles avec l'environnement,
- les constructions à destination d'habitation,
- les commerces non liés à l'activité de la zone,
- les entrepôts non liés à une activité de production principale sur la parcelle acquise,
- les campings et caravanings,
- les baraquements de type précaire, démontables et transportables, sauf pour les besoins des travaux de construction,
- les ouvertures de carrière,
- les constructions à destination d'exploitation agricole
- les dépôts de toutes natures, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et les décharges de toute nature,
- tout forage particulier destiné à l'utilisation de l'eau du sous-sol,

#### **ARTICLE UEF 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION**

Dans la zone UEF, les constructions dans les opérations d'ensemble sous réserve qu'elles aient une surface minimum de 25 ha.

Les constructions à destination d'habitation nécessaires à la surveillance et le gardiennage de l'activité sont autorisées sous réserve d'être intégrées au bâtiment principal.

Dans le secteur UEFs, seuls sont autorisés l'aménagement des terrains de sport de plein air et les piscines non couvertes.

Dans le secteur UEFj, seuls sont autorisés les aménagements et les constructions liés à la fonction pénitentiaire.

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

=====

### **ARTICLE UEF 3- ACCE ET VOIRIE**

Les constructions et installations seront desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Un seul accès sera autorisé pour les lots d'une surface inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Pour les lots d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et pour les lots ayant 2 façades sur la voirie publique, un deuxième accès pourra être autorisé.

Les entrées de chaque parcelle devront notamment être implantées avec un retrait suffisant (minimum 5 m) par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les accès directs depuis la RD59 sont interdits. Seuls les accès piétons sont autorisés.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre et recevoir un traitement paysager.

### **ARTICLE UEF 4 - EAU ET ASSAINISSEMENT (EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES)**

#### 1) Eau :

Tout installation et toute construction à usage d'habitation doit être alimenté en eau potable par le réseau public.

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

#### 2) Assainissement

Les dispositifs seront raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement (eaux usées) et d'assainissement pluvial.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- d'un prétraitement de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme le dessablage, déshuilage, tamisage...

Le déversement des eaux usées dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales est interdit.

#### 3) Eaux pluviales

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

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

## **ARTICLE UEF 5 – SURFACE DES PARCELLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UEF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées aux alignements imposés sur le document graphique du POS.

A défaut d'indication sur le document graphique, le recul minimum des constructions est fixé à 6m de l'alignement des voies existantes ou projetées.

## **ARTICLE UEF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées aux alignements imposés sur le document graphique du POS ou à défaut :

- soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation du lot.  
L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives du lot.
- soit à une distance minimum de 5 m des limites séparatives du lot.

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

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

## **ARTICLE UEF 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UEF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur mesurée à partir du terrain naturel en tout point du bâtiment ne pourra excéder 10 m hors accessoires (capteurs solaires, éoliennes...). La hauteur des accessoires en toiture ne pourra excéder 2 m.

## **ARTICLE UEF 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Bâtiment

La couleur des façades des bâtiments est limitée aux teintes moyennes ou sombres définies en fonction des matériaux utilisés, afin de ne pas rendre le bâtiment réfléchissant. La couleur des menuiseries devra également être en harmonie avec le bâtiment (pas de teinte claire).

Les climatiseurs sont interdits en saillie des bâtiments.

## Toiture

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les pentes des toitures seront au maximum de 10%.

En cas de couverture bac acier, la couleur sera en harmonie avec le bâtiment en évitant les teintes claires.

Les installations solaires et éoliennes sont autorisées. Leur implantation sur les bâtiments sera intégrée à l'architecture du bâtiment.

Les escaliers extérieurs sont interdits.

Les aires de stockage devront être organisées et traitées pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

## Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2m et devront faire l'objet d'un dessin précis.

La clôture sera doublée d'une haie vive d'essence locale.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être accompagnées d'une haie.

Au droit du portail de chaque parcelle, un muret technique intégré au mur bahut de la clôture regroupera l'ensemble des coffrets et conteneurs à ordures.

Les bâtiments possédant une limite le long de la RD59 apporteront un soin particulier au traitement de cette partie de la clôture en conservant une unité sur le traitement et sur le caractère naturel de ces espaces.

## Les enseignes

Les enseignes sont autorisées :

- sur le mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète
- sur la façade en se limitant à la raison sociale de l'entreprise, sans encadrement ni couleur vive.

Les enseignes sont interdites sur la toiture.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

## Bâtiments le long de la RD59

Les bâtiments implantés le long de la RD59 font l'objet d'une attention architecturale particulière pour assurer une vitrine qualitative à la zone d'activités économiques. Une

cohérence d'ensemble sera recherchée : chaque nouveau projet devra s'insérer dans l'environnement bâti existant.

A ce titre :

La volumétrie des constructions devra être aussi sobre que possible, en limitant les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment.

Le nombre de matériaux autorisés pour traiter l'enveloppe d'une même construction (hors toiture) est limité à 3 (ex : béton +bois+verre – béton+brique+verre..).

L'orientation principale de la construction devra être parallèle à la RD59.

La longueur maximale autorisée pour une façade de bâtiment est de 50m.

La bande de 5 m entre la limite du lot et la marge de recul imposée au document graphique sera aménagée en zone verte paysagée

## **ARTICLE UEF 12 – STATIONNEMENT**

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

Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit en fonction de la surface hors œuvre nette :

- Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Bureaux et hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
- Commerces : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 5 places de stationnement VL.

## **ARTICLE UEF 13 – ESPACES VERTS**

Dans toute la mesure des possibilités techniques, compte-tenu du sol et du sous-sol de la zone :

- 1- Les projets s'efforceront de préserver la végétation existante.
- 2- Les espaces verts seront de pleine terre et devront représenter sur chaque parcelle au moins 15 % de la surface totale (hors espaces circulés et espaces de stationnement).
- 3- Les essences choisies devront être adaptées au climat local.
- 4- Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal (type prairie) ou des plantations.
- 5- En sus des espaces verts définis au point 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres (un arbre pour 4 places).



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

=====

**ARTICLE UEF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la Zone UEF le COS est limité à 0.6 pour les destinations prévues aux articles UEF1 et UEF2.

Dans le secteur UEFj, le COS n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE XI – ZONE S.UE (Activités industrielles et commerciales)**

La zone S.UE est affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE S.UE-1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article S.UE 2.2
- 2) Les établissements de soins ou de cure
- 3) Le camping et le caravanning
- 4) L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5) Les abris à caractère précaire qu'elles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 6) Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.

#### **ARTICLE S.UE-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS OU AUTORISÉ SOUS CONDITIONS**

- 1) Les établissements industriels ou artisanaux non susceptibles par leur importance ou leur nuisance de compromettre le bon aspect de la zone ainsi que les services administratifs, commerciaux et sociaux nécessaires à leur fonctionnement.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- 3) Les constructions de toute nature et les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire (sans objet).

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE S.UE-3 - ACCES ET VOIRIE**

- 1) Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

2) Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de 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 et véhicules de sécurité.

**ARTICLE S.UE-4 – DESSERTE EN RESEAUX**

1) Eau :

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

2) Assainissement :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égouts public, après un pré-traitement approprié.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exposition ferroviaire.

2) Eaux pluviales :

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

3) Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées sera exigée.

**ARTICLE S.UE-5 – REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

**ARTICLE S.UE-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées que le Plan d'Aménagement de la Zone

2) A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe de la voie.

3) En bordure de la voie ferrée, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite légale des chemins de fer (sans objet).

4) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres, sans être inférieure 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire (sans objet).

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

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.

La jonction entre les constructions peut être assurée par des éléments architecturaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exposition ferroviaire (sans objet).

### **ARTICLE S.UE-9 – REGLES D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale des bâtiments ne peut dépasser 50 % de la surface des terrains.

Les surfaces plantées devront représenter au moins 20% de la surface totale des terrains.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE S.UE-10 – HAUTEUR DES BATIMENTS**

La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout de la toiture est limitée à 10 mètres.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments strictement industriels.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

*Le secteur UE de la Z.A.C. du JAS DE BOUFFAN étant situé, en grande partie, à l'intérieur d'un SITE INSCRIT (SI/3), tout projet de construction ou installation devra être soumis à approbation de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.*

### **ARTICLE S.UE-11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT**

#### **1° Aspect des constructions :**

Par leur aspect extérieur (architecture, aménagement des espaces extérieurs, couleur, etc ...), les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles devront, en outre, respecter les prescriptions du Cahier des Charges aux Constructeurs annexé au dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté et tenir compte des indications portées sur les pièces graphiques.

## 2) Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur le Plan d'Aménagement de Zone. Sauf indication contraire, les emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne devant pas excéder 2,00 mètres. Le projet concernant les clôtures devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire.

c) Les clôtures grillagées seront doublées d'un écran végétal et ne devront comporter aucune partie maçonnée apparente autre que le soubassement dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,60 mètres

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m pourront, dans certains cas, être autorisées sur une longueur inférieure au 1/3 de l'alignement correspondant, sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique s'intégrant à l'architecture et aux aménagements environnants.

*Le secteur UE de la Z.A.C. du JAS DE BOUFFAN étant situé, en grande partie, à l'intérieur d'un SITE INSCRIT (SI/3), tout projet de construction ou installation devra être soumis à approbation de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.*

## **ARTICLE S.UE-12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**c)** Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**d)** Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**e)** Pour les constructions à destination d'**artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette 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 des divers véhicules utilitaires en fonction des besoins de l'activité.

### **ARTICLE S.UE-13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1) Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

2) Les aires de stationnement à l'air libre pour voiture légère doivent être plantées d'arbres dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 3 emplacements).

3) Les plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

La zone S.UE étant située, en grande partie, à l'intérieur d'un SITE INSCRIT (SI/3), tout projet de construction ou installation devra être soumis à approbation de l'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE S.UE-14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**CHAPITRE XII - ZONE UG (ACTIVITES MILITAIRES ET AEROPORTUAIRES CIVILES  
ET DE FORMATION):**

La zone UG a globalement vocation à recevoir les activités militaires et civiles relatives à la formation, l'enseignement, l'aéronautique et plus généralement au fonctionnement des services publics.

La zone comprend deux secteurs : les secteurs UGb en milieu urbain, et UGe, en zone naturelle.

Ils correspondent aux établissements militaires et aéroportuares civils environnés respectivement par les zones UB - UC et UD situées à l'Est de la Ville ancienne d'une part, et par les zones NA - NAE - U et NC, situées à l'Ouest du village des Milles, d'autre part.

Les règles y sont inspirées de celles de ces zones, mais comportent une mention particulière nécessaire pour tenir compte :

- Du caractère spécifique des installations militaires et aéroportuares civiles,
- Des besoins en équipements publics municipaux des quartiers voisins.

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

=====

**ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2.

**ARTICLE UG 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES  
SOUS CONDITIONS:**

1 - Les constructions et installations nécessaires à l'instruction, aux activités et aux bonnes conditions de vie, de travail et de sécurité des personnes, des formations militaires et des organismes aéroportuares civils.

2 - Les constructions et installations nécessaires à la formation, l'hébergement et aux équipements publics.

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

=====

**ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE:**

1 - Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer, à l'intérieur du domaine militaire, la manoeuvre et le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions et installations, tant pour les besoins directs des logements et des activités y compris ceux des visiteurs et du personnel, que pour ceux du chargement ou du déchargement des véhicules de livraison et de service.

## 2 - 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.

## **ARTICLE UG 4 -DESSERTE EN RESEAUX:**

### 1 - Eau:

En secteur UGb, toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé au réseau public.

En secteur UGe, toute construction et installation doit être alimentée en eau potable.

### 2 - Assainissement:

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

En secteur UGe, à défaut de branchement, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conforme à la réglementation en vigueur.

### 3 - Eaux pluviales:

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

### 4 - Electricité et Téléphone:

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.



#### **ARTICLE UG 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

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

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées :

- A une distance de 10 m de la limite légale des chemins de fer,
- En recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4,00 m.

3 - Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

#### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

En limite du domaine militaire, la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de :

- 4,00 m, sans être inférieure à 4,00 m.

Cependant, en secteur UGb, les constructions non affectées à l'habitation, dont la hauteur ne dépasse pas 4,00 m hors tout, peuvent être implantées contre les limites séparatives.

En outre, l'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

#### **ARTICLE UG 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE:**

1 - Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

2 - Une distance qui soit au moins égale à 4,00 m, doit être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3 - Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

## **ARTICLE UG 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

La projection au sol des bâtiments et de toutes leurs annexes ne peut excéder :

- 50% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS:**

1 - La hauteur de toute construction à l'égout de la toiture est limitée à :

- 16 m en secteur UGb,
- 10 m en secteur UGe.

Cette limitation de hauteur dans le secteur UGe ne s'applique qu'aux constructions liées au casernement et services annexes, et exclut les constructions telles que hangars, tours et autres liées à l'exploitation des installations militaires et aéroportuaires civiles.

2 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie existante ou prévue au plan d'occupation des sols, ou prise en considération par le Préfet, la hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise opposés, soit au moins égale à la différence d'altitude entre deux points.

Des adaptations mineures à l'alinéa précédent relatif au secteur UGe peuvent toutefois être accordées à titre exceptionnel, et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage naturel et urbain.

## **ARTICLE UG 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures:

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures:

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiqués pour chaque voie figurant sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **ARTICLE UG 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions de constructions ou installations doit être assuré à l'intérieur du domaine militaire, tant pour les besoins directs des logements et des activités, y compris ceux des visiteurs et du personnel, que pour ceux du chargement ou du déchargement des véhicules de livraison ou de service.

2 - Les aires de stationnement seront chaque fois que possible incorporées à la construction ou construction sous dalle.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

4 - Les aménagements prescrits par le présent article doivent faire l'objet d'un plan détaillé établi conformément aux règles de l'art, annexé à la demande d'autorisation de construire.

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

=====

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Non réglementé.

## **CHAPITRE XIII : ZONE Ugo : zone urbaine du complexe sportif et golfique.**

L'existence d'un parcours de golf à 18 trous et d'un complexe d'équipements sportifs s'accompagne de la définition de 3 secteurs urbains nécessaires au développement des équipements et à l'accueil d'une urbanisation complémentaire à vocation d'habitation.

Les terrains du parcours sont classés en zone NDG et constitueront une valorisation paysagère du secteur.

Les 3 secteurs sont destinés à l'accueil de constructions, à vocation d'habitation (secteur Ugo1 et Ugo 3) et, à vocation d'équipements sportifs (Ugo2).

La qualité paysagère du site a conduit à :

- La définition d'une zone non ædificandi dans les secteurs Ugo 1 et Ugo 3 afin d'assurer une transition entre les espaces bâtis et le parcours du golf.
- L'adjonction en annexe du règlement d'un cahier recommandations paysagères.

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

=====

#### **ARTICLE Ugo 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article Ugo 2 sont interdites.

#### **ARTICLE Ugo 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

1 - Dans les secteurs 1 et 3 : l'habitation, sauf dans les zones non ædificandi définies au document graphique où seules sont autorisées les voies de desserte, les ouvrages de rétention paysagers et les clôtures dans les conditions définies à l'article Ugo 11.

Dans le secteur 2 : les équipements sportifs, l'hébergement et les logements de fonction.

2 - Les aménagements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

=====

#### **ARTICLE Ugo 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### 1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 2 - 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, leur aménagement doit recevoir l'accord du gestionnaire de la voie.

#### **ARTICLE Ugo 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

##### **1 - Eau et assainissement :**

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

##### **2 - Eaux pluviales:**

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

##### **3 - Electricité et téléphone:**

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

#### **ARTICLE Ugo 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE Ugo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

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

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées :

- En recul sur l'alignement, à une distance au moins égale à 4,00 m,

#### **ARTICLE Ugo 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, sans être inférieure à 4,00 m.

2 - L'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

3 - Les constructions non affectées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,00 m peuvent être implantées contre les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

1 - Les bâtiments non contigus doivent être séparés par des distances telles que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

2 - Les distances calculées comme ci-dessus sont réduites de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

### **ARTICLE Ugo 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 50 % de la surface du terrain sur lequel ils doivent être construits.

### **ARTICLE Ugo 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS :**

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la toiture est limitée à 10 m.

### **ARTICLE Ugo 11- REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Pour les secteurs Ugo 1 et Ugo 3 un cahier de recommandations est joint en annexe du présent règlement de zone.

#### **2 - Toitures :**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importantes sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Les clôtures grillagées, transparentes, ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60m. Dans les zones non ædificandi des secteurs Ugo1 et Ugo3, en limite de la zone constructible seules sont autorisées les clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage sans soubassement et constituées d'essence locales en mélange (feuillus et persistant) en référence aux haies libres existant sur le site (amandiers, aubépine, viorne, arbre de Judée...).

c) L'aménagement de l'accès sur la voie publique peut comporter des éléments pleins de part et d'autre du portail, pouvant dépasser 2 m, ils ne pourront pas se développer sur une longueur supérieure à 20 m.

### **ARTICLE Ugo 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

a) Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

b) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

A ces espaces à aménager pour les stationnements des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utiles à l'exercice de ces activités.

### **ARTICLE Ugo 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :**

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.



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

=====

**ARTICLE Ugo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Le COS applicable est fixé à :

- Pour le secteur Ugo 1 : 0,12
- Pour le secteur Ugo 2 : 0,20
- Pour le secteur Ugo 3 : 0,11

**Annexe au règlement de zone Uqo**  
**Cahier de recommandations paysagères**

**Les Monges (Uqo1)**

- Préserver les lignes fortes du paysage :
  - Préserver la ripisylve du ravin des Figons, la conforter (maintenir l'EBC). Ménager une bande non construite de part et d'autre afin de maintenir la continuité de la coulée verte et de son fonctionnement écologique (« corridor » écologique)
  - Préserver un point de vue significatif vers la chaîne de l'Etoile et le Pilon du Roi
  - Préserver les traces du chemin creux bordé d'amandiers traversant le plateau de la RD jusqu'au chemin des Granet
  - Préserver et renforcer le boisement de chênes pubescents et de pins d'Alep en bordure Ouest du plateau qui sépare visuellement le Set Club du secteur des Monges (maintenir l'EBC).
- Calage de la voie d'accès
  - Planter la voie en bordure Ouest du plateau dans une coulée verte en s'appuyant sur le boisement existant qui est à renforcer sur une bande d'environ 10.00m (plantations de chênes pubescents et de pins d'Alep, arbres de seconde grandeur) intégrant des cheminements piétons et cyclables
  - Traitement soigné du raccordement à la voie d'accès du Set Club
- RD17 et giratoire :
  - Dimensionner l'aménagement en rapport avec la fonction de l'ouvrage
  - Afin de donner une cohérence dans la lecture de la scénographie de la RD17 et intégrer le carrefour, renforcer le caractère végétal de cette séquence avec arbres d'alignement de 1<sup>ère</sup> grandeur (compléter l'alignement de chênes existants) de part et d'autre de la voie lorsque l'emprise le permet, signalant l'arrivée sur le carrefour.
  - Ménager un cône de vue vers la chaîne de l'Etoile et le Pilon du Roi à l'Est de la ripisylve. Profiter de l'aménagement de la route pour enfouir les réseaux.
  - Traitement paysager du délaissé créé entre le giratoire et le jardin.
- Implantation du bâti
  - Limiter la hauteur du bâti à R+1 afin d'éviter des ruptures d'échelle trop importantes
- Traitement de l'espace entre les lots bâtis et le golf
  - En limite de la zone constructible, n'autoriser que les clôtures végétales pouvant être doublées d'un grillage sans soubassement, utiliser des essences locales en mélange (feuillus et persistants) en référence aux haies libres existant sur le site : alignement d'amandiers, haies en mélange (aubépine, viorne tin, arbre de Judée, cyprès de Provence....). Il s'agit d'éviter les haies taillées au cordeau en périphérie de la parcelle, les essences d'ornementation type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, les haies mono spécifiques qui banalisent le site.
  - Dans l'espace paysager entre les lots bâtis et le golf, privilégier la plantation de végétaux de différentes hauteurs, isolés, en cépées ou groupés répartis de façon

aléatoire et avec une densité décroissante de manière à assurer la transition entre l'espace bâti et le golf. Les clôtures autres que végétales sont interdites

- Dans tous les cas utiliser une palette et structure végétales adaptées au lieu et à l'usage en harmonie avec le paysage et garanties d'une bonne reprise des végétaux.

### **Le Malvallat (Ugo3)**

- Préserver, utiliser et mettre en valeur la trame végétale :
  - Préserver la ripisylve du Malvallat (maintenir l'EBC) ainsi que ses abords sur une bande suffisamment large pour maintenir la continuité de la coulée verte et de son fonctionnement écologique (« corridor » écologique)
  - Reconstituer la végétation au droit de l'accès chantier actuel avec des essences appartenant à la palette végétale locale (chêne pubescent, frêne, peuplier blanc, érable champêtre.....) ; supprimer l'accès chantier actuel
  - Limiter la brèche dans la ripisylve au minimum pour la création du nouvel accès, mettre en défens la végétation pendant les travaux, reconstituer la lisière de la végétation supprimée avec des essences appartenant à la palette végétale locale
  - Préserver la pinède de pins d'Alep soulignant le microrelief (maintenir en EBC)
  - Préserver et mettre en valeur le ravin des Mourgues et son boisement
- Respecter les reliefs naturels et s'y adapter :
  - Eviter les modifications du profil des terrains
  - Limiter les terrassements des accès au strict nécessaire
  - Traiter les talus en pente douce en fonction du terrain naturel (pente à 3/2 (L/H) maximum favorisant la végétalisation)
  - Végétaliser les talus pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement
- Implanter le bâti et les accès en fonction des caractéristiques du site
  - Ne pas miter l'espace, regrouper le bâti autour du bâti existant sous forme de hameau ou grand domaine avec un espace paysager tout autour inconstructible y compris piscines et annexes
  - Adapter le bâti à la pente parallèlement aux courbes de niveau
  - Organiser la desserte en s'appuyant sur le parcellaire et les chemins existants dont les caractéristiques réduites sont à maintenir, pour ceux à créer les disposer parallèlement aux courbes de niveau ; prévoir une bande de 5.00 m de part et d'autre pour un accompagnement végétal
- Préserver le caractère naturel et rural :
  - Utiliser des revêtements naturels : terre, stabilisé, empierrement, enherbement, gravillons,...
  - Eviter les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes, les matériaux industriels préfabriqués au caractère trop urbain (pavés, dalles, bordures et bordurettes béton).
  - Utiliser une palette et structure végétales adaptées au lieu et à l'usage en harmonie avec le paysage et garanties d'une bonne reprise des végétaux. En cas de plantation de haie, utiliser des essences locales en mélange en références aux haies libres existant sur le site : alignement d'amandiers, haies en mélange (aubépine, viorne tin, arbre de Judée, cyprès de Provence....). Il s'agit d'éviter les haies taillées au cordeau

en périphérie de la parcelle, les essences d'ornementation type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes, les haies mono spécifiques qui banalisent le site. Il est conseillé d'utiliser des essences locales en mélange (feuillus et persistants).

Pour la zone paysagère autour du bâti, ne pas planter des haies denses formant écran, privilégier la plantation de végétaux de différentes hauteurs, isolés, en cépées ou groupés répartis de façon aléatoire de manière à assurer la transition entre l'espace bâti et le golf et à se fondre dans la trame végétale générale du site en référence à la végétation des domaines.

## **CHAPITRE XIV – ZONE UPC (ACTIVITE DE COMMERCE ET DE PETITE INDUSTRIE DE LA PIOLINE)**

La zone UPC est destinée aux activités de commerces, d'entrepôts ou de petites industries dans le secteur de la Pioline.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur UPC1 destiné au commerce de détail.
- deux secteurs UPC2 et UPC3 destinés aux commerces de gros et de détail, aux entrepôts et aux petites industries de transformation, différenciés aux articles UPC7, UPC 10 et UPC 11.

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

=====

#### **Article UPC 1 – Type d'occupation ou d'utilisation interdits**

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UPC 2-2<sup>ème</sup> alinéa.
- 2 - Les constructions autres que l'habitation mais ayant pour effet de faire séjourner temporairement des personnes dans la zone, telles que les hôtels, les établissements de soins etc ...
- 3 - Les campings.
- 4 - L'ouverture de carrières, la création ou l'extension de dépôts de déchets ou de ferrailles.

#### **Article UPC 2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous condition**

- 1 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation et le bon fonctionnement des activités sur toute ou partie du secteur. Elles doivent être compatibles avec le caractère général du secteur et n'entraîner aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables pour les personnes ou pour les biens.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des exploitations commerciales et établissements de la zone.
- 3 - Les constructions affectées aux activités sportives sont admises sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou des dangers.
- 4 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

=====

### **Article UPC 3 – Accès et voirie**

#### 1 – Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent présenter une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres et des rayons en plan minimaux de 15 mètres sur l'axe.

#### 2 – Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'entrée de la propriété devra notamment 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 UPC 4 – Desserte en réseaux**

1 – Eau – Tout établissement, toute installation et toute construction doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

2 – Assainissement – Tout établissement, toute installation et toute construction doivent être desservis par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égouts publics après un pré traitement approprié.

3 – Eaux pluviales – Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels.

### **Article UPC 5 – Règles de surface et forme des terrains**

Non réglementées.

### **Article UPC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies**

Sauf dispositions particulières portées au document graphique, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des alignements des voies publiques et privées existantes ou à créer.

Les alignements et les marges de recul des voies principales à créer sont définies par le document graphique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

### **Article UPC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

2 – Les constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 5 mètres, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

3 – Dans le secteur UPC3, la distance d'implantation de tout bâtiment par rapport à la limite de propriété du château de la Pioline sera de 5 mètres minimum.

4 – Les constructions devront être implantées au-delà de la marge de recul en bordure de l'Arc figurée sur le document graphique.

### **Article UPC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

### **Article UPC 9 – Règles d'emprise au sol**

En secteurs UPC2 et UPC3, les bâtiments ne devront pas présenter un coefficient d'emprise au sol supérieur à 0,60 du terrain d'assiette du projet.

Les surfaces de plancher affectées au stationnement de véhicules (hors surfaces de ventes des concessions automobile) ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.

### **Article UPC 10 – Hauteur des bâtiments**

1 - La hauteur de toutes les constructions est limitée à un maximum de 12 mètres mesurée à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

2 - Dans le secteur UPC3, la hauteur des constructions est limitée à un maximum de 7,50 mètres au faîtage.

3 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **Article UPC 11 – Règles concernant l'aspect**

1 - D'une façon générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

2 - Dans les secteurs UPC3, il sera tenu compte de la composition générale du château. Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

3 - Les couvertures imitant les tuiles sont interdites.

4 - Les enseignes en toiture sont interdites.

5 - La hauteur visible des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles seront de type ouvert tel que grillage ou grille. Sur les limites de propriété autre que celles en bordure du domaine public, les clôtures pourront être opaques, de type mur enduit.

### **ARTICLE UPC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements réservés à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

2 - Secteur UPC1

Le nombre minimal de places de stationnement est fixé comme suit en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, telle qu'elle est calculée pour le C.O.S : SHON / 16.

3 - Secteurs UPC2 et UPC3

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

1- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

2 - Pour les établissements commerciaux, autres que ceux cités en 3), une surface affectée au stationnement au moins égale à 65 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

3 - Restaurants : une place de stationnement pour 8 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

4 - Pour les établissements industriels : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

### **Article UPC 13 – Espaces libres, plantations :**

1 – Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes ; cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux, et des logements de fonction éventuels.



2 – Les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d’arbres.

3 – Pour les secteurs UPC2 et UPC3, les surfaces libres de toute occupation, définies au premier alinéa du présent article, auront une superficie minimum de 10 %.

4 – La servitude de plantation d’arbres sise le long de la RD 9 et figurée au document graphique, pourra permettre le stationnement de véhicules.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

=====

#### **Article UPC 14 – Coefficient d’occupation du sol**

Le coefficient d’occupation du sol est fixé à :

Secteur UPC1:	0.50
Secteur UPC2 :	Sans objet
Secteur UPC3:	Sans objet

## **CHAPITRE XV - ZONE UPM0 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM0 est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique - zone UPM0 - du Pont de l'Arc.

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

=====

#### **ARTICLE UPM0 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM0-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravaning.

#### **ARTICLE UPM0 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

### **ARTICLE UPM0 3 - ACCES ET VOIRIE:**

La desserte des immeubles est réalisée conformément aux dispositions du plan de masse.

### **ARTICLE UPM0 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

#### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

#### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **3 - Electricité et téléphone:**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

### **ARTICLE UPM0 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

### **ARTICLE UPM0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

### **ARTICLE UPM0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

### **ARTICLE UPM0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

### **ARTICLE UPM0 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de masse.

### **ARTICLE UPM0 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Les hauteurs des constructions sont figurées au plan sous forme de rez-de-chaussée plus 2 ou 3 étages.

En aucun cas, la hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser 10 m.

### **ARTICLE UPM0 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2 - Toitures :**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures :

a) Les clôtures devront être implantées à la limite des emprises des voies.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

### **ARTICLE UPM 0 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

### **ARTICLES UPM0 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.

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

=====

### **ARTICLE UPM0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1 - Le coefficient d'occupation du sol est égal à 1 pour les constructions à usage d'habitation.

## **CHAPITRE XV bis - ZONE UPM1 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM1 est affectée principalement aux établissements de santé.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique, zone UPM1, du secteur Rambot – Saint Thomas de Villeneuve.

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

=====

#### **ARTICLE UPM1 - 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UPM1 - 2 sont interdits.

#### **ARTICLE UPM1 - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

1 – Les établissements de santé.

2 – Les parcs de stationnement.

3 – Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.

b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

#### **ARTICLE UPM1 - 3 - ACCES ET VOIRIE:**

La desserte des immeubles est réalisée conformément aux dispositions du plan de masse.

#### **ARTICLE UPM1 - 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

##### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

## 2 - Eaux pluviales:

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

## 3 - Electricité et téléphone:

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

## **ARTICLE UPM1 - 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

## **ARTICLE UPM1 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

## **ARTICLE UPM1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

## **ARTICLE UPM1 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

## **ARTICLE UPM1 - 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de masse.

### **ARTICLE UPM1 - 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Les hauteurs des constructions sont figurées au plan sous forme de rez-de-chaussée plus 2 ou 3 étages.

En aucun cas, la hauteur à l'égout de la toiture ne devra dépasser les côtes N.G.F. figurées au document graphique, à l'exception d'éléments de superstructures répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sous réserve d'être en retrait minimum de deux mètres par rapport aux façades sur espace public et de ne pas dépasser les côtes N.G.F sus - indiquées plus trois mètres.

### **ARTICLE UPM1 - 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2 - Toitures:**

2-1 - Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-2 - Les toitures terrasses sont autorisées.

#### **3 - Clôtures:**

a) Les clôtures devront être implantées à la limite des emprises des voies.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

### **ARTICLE UPM1 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **ARTICLES UPM1 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.



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

=====

**ARTICLE UPM1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **CHAPITRE XV Ter- ZONE UPM2 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM2 est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique - Luynes-sud, qui fera l'objet d'une opération d'ensemble.

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

=====

#### **ARTICLE UPM2 - 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravaning.

#### **ARTICLE UPM2 – 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

#### **ARTICLE UPM2 - 3 - ACCES ET VOIRIE:**

La desserte des immeubles est réalisée conformément aux dispositions du plan de masse.

#### **ARTICLE UPM2 - 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

##### **1- Eau et assainissement:**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

##### **2- Eaux pluviales:**

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

##### **3-Electricité et téléphone:**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE UPM2 - 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UPM2 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

#### **ARTICLE UPM2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

## **ARTICLE UPM2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

## **ARTICLE UPM2 - 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de masse.

## **ARTICLE UPM2 - 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

▪ Dans les zones d'implantation définies au plan de masse pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6 m. à l'égout pour les individuels, et à 10 m. à l'égout pour le collectif.

Les constructions annexes (garages, abris, terrasses couvertes, ...) ne pourront excéder 4 m. au faîtage.

▪ Dans les lots repérés A, B, et C, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m. à l'égout.

## **ARTICLE UPM2 - 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures:

- a) Les clôtures devront être implantées à la limite des emprises des voies.
- b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

### **ARTICLE UPM2 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

### **ARTICLES UPM2 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.

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

=====

### **ARTICLE UPM2 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

1 - Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,326.

## **CHAPITRE XV quater- ZONE UPM3 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM3 est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique – planche 12 – Périmètre urbain Sud, secteur sis à l'avenue Mouret.

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

=====

#### **ARTICLE UPM3 - 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM3-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE UPM3 - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, les bureaux, ainsi que les établissements et services qui ont le complément habituel
- 2 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

### **ARTICLE UPM3 - 3 - ACCES ET VOIRIE:**

#### **1 - Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

#### **2 – 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.

### **ARTICLE UPM3 - 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

#### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

#### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **3 - Electricité et téléphone:**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

### **ARTICLE UPM3 - 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

### **ARTICLE UPM3 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse de détail sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

### **ARTICLE UPM3 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse de détail sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

### **ARTICLE UPM3 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UPM3 - 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation prévues au plan de masse sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée

### **ARTICLE UPM3 - 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne devra pas dépasser 22,50 m

### **ARTICLE UPM3 - 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## 2 - Toitures:

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

## 3 - Clôtures:

a) Les clôtures devront être implantées à la limite des emprises des voies.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

## **ARTICLE UPM3 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

## **ARTICLES UPM3 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.

Le talus Ouest devra être planté

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

=====

## **ARTICLE UPM3 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **CHAPITRE XV quinto- ZONE UPM4 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM4 est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique – planche 11 – Périmètre urbain Nord, secteur Saint Eutrope.

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

=====

#### **ARTICLE UPM4 - 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM4-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE UPM4 - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, les bureaux, ainsi que les établissements et services qui ont le complément habituel.
- 2 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

### **ARTICLE UPM4 - 3 - ACCES ET VOIRIE:**

#### **1- Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

#### **2- 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.

### **ARTICLE UPM4 - 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

#### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

#### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **3 - Electricité et téléphone:**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE UPM4 - 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UPM4 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse de détail sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

#### **ARTICLE UPM4 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation définies au plan de masse de détail sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

#### **ARTICLE UPM4 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

#### **ARTICLE UPM4 - 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les zones d'implantation prévues au plan de masse sauf en ce qui concerne les constructions affectées au stationnement et situées en dessous du niveau du rez-de-chaussée.

#### **ARTICLE UPM4 - 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne devra pas dépasser 12 m.

#### **ARTICLE UPM4 - 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 - Toitures:

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

## 3- Clôtures:

a) Les clôtures devront être implantées à la limite des emprises des voies.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m, non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

## **ARTICLE UPM4 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

## **ARTICLES UPM4 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.

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

=====

## **ARTICLE UPM4 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **CHAPITRE XV Sexto- ZONE UPM5 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM5 est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique – planche 28, secteur de Rempelin - qui fera l'objet d'une opération d'ensemble.

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

=====

#### **ARTICLE UPM5-1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM5-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravanning.

#### **ARTICLE UPM5-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants de la zone, ou à l'exploitation ferroviaire.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

#### **ARTICLE UPM5-3 - ACCES ET VOIRIE:**

La desserte des immeubles est réalisée conformément aux dispositions du plan de masse.

#### **ARTICLE UPM5-4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

##### 1 - Eau et assainissement:

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

##### 2 - Eaux pluviales:

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

##### 3 - Electricité et téléphone:

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE UPM5-5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UPM5-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Dans les tronçons repérés « front bâti variable » au document graphique, des retraits doivent être observés selon les principes suivants :

- Le retrait doit respecter les trames de constructions de 6 m de largeur définies au document graphique.
- Ce retrait, portant au minimum sur une trame de 6 m, est obligatoire pour tout projet comportant 3 trames ou plus.
- Le retrait devra être un multiple de 0,25 m. sans excéder 1 m.

Des saillies telles que balcons, escaliers, etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan, avec un débord limité à 1 m maximum.

#### **ARTICLE UPM5-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan, avec un débord limité à 1 m maximum.

#### **ARTICLE UPM5-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

#### **ARTICLE UPM5-9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de masse. Leur profondeur est limitée à 17 m. pour les parties en superstructure et 21 m. pour les sous-sols.

#### **ARTICLE UPM5-10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Les hauteurs des constructions sont indiquées au document graphique sous forme de rez-de-chaussée plus 1 à 3 étages, comptés à partir du niveau de la voie.

#### **ARTICLE UPM5-11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.



### 3 - Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

#### **ARTICLE UPM5-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affectées au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

#### **ARTICLES UPM5-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES:**

Les surfaces libres de toute construction seront aménagées en jardins d'agrément et en aires de jeux.

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

=====

#### **ARTICLE UPM5-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE XV Septo- ZONE UPM6 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM6 est une zone urbaine ayant vocation à accueillir les constructions de destinations diverses (habitation, commerces, bureaux, ainsi que les établissements et services qui en sont le complément habituel).

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique (angle Ave Tassigny, rue Célony) qui fera l'objet d'une opération d'ensemble.

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

=====

#### **ARTICLE UPM6-1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les créations d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UPM6-2.
- 2 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 4 - L'ouverture de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Le camping et le caravaning.

#### **ARTICLE UPM6-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à :
  - Une utilisation de chauffage ou de climatisation,
  - Une station-service, vente de carburants, gaz...
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:
  - a) Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la commodité des habitants ou à des services courants.
  - b) Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

=====

### **ARTICLE UPM6-3 - ACCES ET VOIRIE:**

La desserte des immeubles est réalisée conformément aux dispositions du plan de masse.

### **ARTICLE UPM6-4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

#### 1 - Eau et assainissement:

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

#### 2 - Eaux pluviales:

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

#### 3 - Electricité et téléphone:

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

### **ARTICLE UPM6-5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

### **ARTICLE UPM6-6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Sur la zone d'implantation obligatoire indiquée au document graphique, pourra être édifiée la construction elle-même ou un mur rideau.

Des saillies telles que balcons, escaliers, etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan, avec un débord limité à 1 m maximum.

### **ARTICLE UPM6-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis au plan de masse de détail.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan, avec un débord limité à 1 m maximum.

### **ARTICLE UPM6-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

### **ARTICLE UPM6-9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus au plan de masse.

### **ARTICLE UPM6-10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Les hauteurs des constructions sont indiquées au document graphique. Les cotes indiquées portent sur l'altimétrie maximum de la dalle supérieure.

Les éléments architecturaux (pergolas, mâts....), les édicules et superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements techniques des bâtiments (ascenseurs, cheminées, ..... ) ainsi que les éléments tels que acrotères, rampes, escaliers, garde-corps....., pourront dépasser cette hauteur sans excéder 3m supplémentaires.

### **ARTICLE UPM6-11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles
- Extension ou surélévation de constructions à toit terrasse,

- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

3 - Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. non compris éventuellement la partie servant de soutènement.

### **ARTICLE UPM6-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, 50 % de ces places au moins doivent être couvertes.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher hors œuvre nette.

**c)** Pour les constructions à destination d'**artisanat**, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaires.

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 des besoins de l'activité.

**d)** Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**e)** Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**f)** Pour les constructions à destination de **service public ou d'intérêt collectif de santé**, une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins des constructions et installations :

**a)** à destination de **service public ou d'intérêt collectif d'enseignement et de recherche**

**b)** à destination de **service public ou d'intérêt collectif culturel**

**ARTICLES UPM6-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**  
**CLASSES:**

Non réglementé.

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

**ARTICLE UPM6-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE XV octo - ZONE UPM 7 (PLAN DE MASSE)**

La zone UPM7 est affectée principalement aux établissements de santé.

Elle s'applique sur le territoire défini au document graphique, zone UPM7, du secteur des Bornes au Pont de l'Arc.

A l'intérieur de celle-ci 3 zones d'implantation correspondent :

- au pôle santé regroupant plateau technique - secteur d'hébergement, et maison médicale

- à la crèche,

- aux logements de fonction,

et sont repérées sur le document graphique.

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

=====

#### **ARTICLE UPM7 - 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UPM7 - 2 sont interdites.

#### **ARTICLE UPM7 - 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES**

⋮

Les constructions pour les services d'intérêt collectif à usage de santé y compris crèche et logements de fonction, et les aménagements nécessaires à leur fonctionnement.

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

=====

#### **ARTICLE UPM7 - 3 - ACCES ET VOIRIE :**

1 – Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être pourvues d'un dispositif permettant aux véhicules de tourner.

2 – 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.

#### **ARTICLE UPM7 - 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

##### **1 - Eau et assainissement :**

Toute construction et installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune

stagnation les eaux usées de toute nature. Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics.

##### **2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs ou le milieu naturel sans aggraver les conditions pré existantes.

##### **3 - Electricité et téléphone :**

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

#### **ARTICLE UPM7 - 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE UPM7 - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES :**

Les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation définies au document graphique.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

#### **ARTICLE UPM7 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation définies au document graphique.

Des saillies telles que balcons, escaliers...etc... pourront se développer au delà des implantations des constructions prévues au plan.

#### **ARTICLE UPM7 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation définies au document graphique.



### **ARTICLE UPM7 - 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Les implantations des constructions devront respecter les zones d'implantation définies au document graphique. Les bâtis pourront se développer en retrait du périmètre de la zone d'implantation.

### **ARTICLE UPM7 - 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS :**

Les hauteurs maximum des constructions sont figurées au document graphique par la définition d'une cote NGF, ou d'une hauteur maximum.

-Celle-ci est fixée à la cote 195m NGF pour la partie principale du bâtiment et à la cote 183m NGF pour la partie sud ouest du bâtiment.

Toutefois des éléments de superstructures répondant à des impératifs techniques ou de sécurité sont autorisées au-delà des limitations ci-dessus sous réserve d'être en retrait minimum de deux mètres par rapport aux façades et de ne pas dépasser les côtes sus - indiquées plus trois mètres.

-Dans la zone d'implantation de la crèche la hauteur est limitée à 5 m.

-Dans la zone d'implantation des logements de fonction la hauteur est limitée à 7 m.

### **ARTICLE UPM7 - 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Les constructions et autres occupations du sol doivent respecter une unité de volume et ne doivent pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE UPM7 - 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Les besoins en stationnement devront être précisés lors du permis de construire par la production d'une notice détaillée. Celle-ci définira selon les catégories d'usagers (personnel, visiteurs, maintenance et service ...etc) ou fonctions (maison médicale, hospitalisation courte durée ...etc) les besoins.

Il devra être tenu compte de la desserte du site par les transports en commun.

En aucun cas la superficie affectée au stationnement ne devra être inférieure à

-1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif à usage de santé,

-1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'habitation,

3 - Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées avec un minimum de 1 arbre pour 4 places.

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte seront traitées de manière à limiter leur impact visuel, et à s'intégrer dans le site. (Limitation des matériaux de revêtement, choix des teintes),

4 - Des aires spécialement aménagées devront être prévu pour le stationnement des 2 roues

### **ARTICLE UPM7 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées.

Les plantations existantes doivent être maintenues et en cas d'impossibilité dument justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les terrains situés à l'angle sud-est de la zone UPM7 destinés à assurer la préservation d'un cône de vue depuis la Rd8n seront traités en prairie rustique. Ils pourront accueillir des aires de stationnement sous réserve de plantations d'un couvert végétal dense (un arbre pour deux emplacements).

Les terrains situés à l'angle sud-ouest de la zone UPM7 destinés à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique (talus pente douce, mise en herbe, plantations hydrophiles en rives,...).

Les aires de parkings en restanques situées au nord-ouest de la zone UPM7 devront s'accompagner d'un système de treilles, pergola végétalisées.

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

=====

### **ARTICLE UPM7 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Pour les constructions à destination d'habitation- logements de fonction- la surface hors œuvre nette est plafonnée à 800 m².

## **CHAPITRE XVI : ZONE US - RESERVEE AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE:**

La zone US est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL :**

---

#### **ARTICLE US 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article US-2.
- 2 - Les établissements industriels et dépôts classés ou non, sauf ceux visés à l'article US-2.
- 3 - Les lotissements.
- 4 - Le camping et le caravanning.
- 5 - L'ouverture de carrières et les travaux susceptibles de modifier le niveau du sol naturel.

#### **ARTICLE US 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

1 - La construction de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant.

2 - Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

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

=====

#### **ARTICLE US 3 -ACCES ET VOIRIE:**

1 - Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## 2 - 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.

## **ARTICLE US 4 -DESSERTE EN RESEAUX:**

### 1 - Eau et assainissement:

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature, après un pré traitement approprié.

### 2 - Eaux pluviales:

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

## **ARTICLE US 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

## **ARTICLE US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

A l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire :

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

2 - A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe de la voie.

## **ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

A l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, sans jamais être inférieure à 4,00 m. Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4,00 m hors tout, peuvent être implantées contre les limites séparatives.

En outre, l'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

## **ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ:**

Pour l'exploitant : Néant.

Pour les clients autorisés à occuper le domaine ferroviaire :

- La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 4,00m.

La jonction entre les constructions peut être assurée par des éléments architecturaux.

## **ARTICLE US 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Non réglementées.

## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - La hauteur des bâtiments à l'égout de la toiture est limitée à 10,00 m.

2 - Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux éléments ponctuels des superstructures et aux constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE US 11 -REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures:

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures:

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, les emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60m.

d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **ARTICLE US 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**c)** Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

**d)** Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

2 - Ces constructions doivent aussi comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

**ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres, à raison d'un sujet pour deux emplacements.

3 - Des plantations d'arbres de hautes tiges doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

4 - Les aménagements prescrits par le présent article doivent faire l'objet d'un plan détaillé établi conformément aux règles de l'art, annexé à la demande d'autorisation de construire.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

**ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **CHAPITRE XVII : ZONE A-US - RESERVEE AU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE:**

La zone A-US est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL:**

#### **ARTICLE A-US 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

1 - Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant.

2 - Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises), ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

#### **ARTICLE A-US 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article A-US 1.

2 - Les constructions, occupations ou utilisation du sol autres que celles mentionnées à l'article A-US 1.

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

#### **ARTICLE A-US 3 -ACCES ET VOIRIE:**

##### 1 - Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations qui y sont édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 2 - 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.



#### **ARTICLE A-US 4 -DESSERTTE EN RESEAUX:**

##### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature, après un pré traitement approprié.

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.1331-10 (ancien L.35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

##### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **ARTICLE A-US 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE A-US 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

A l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE A-US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

A l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, sans jamais être inférieure à 4,00 m.

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4,00 m hors tout, peuvent être implantées contre les limites séparatives.

En outre, l'implantation contre les limites séparatives est autorisée lorsque la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin.

## **ARTICLE A-US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ:**

Pour l'exploitant : Néant.

Pour les clients autorisés à occuper le domaine ferroviaire, la distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 4,00m.

La jonction entre les constructions peut être assurée par des éléments architecturaux.

## **ARTICLE A-US 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Non réglementées.

## **ARTICLE A-US 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

1 - La hauteur des bâtiments à l'égout de la toiture est limitée à 10,00 m.

2 - Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux éléments ponctuels des superstructures et aux constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE A-US 11 -REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

### **2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :**

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures:

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, les emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60m.

d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **ARTICLE A-US 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureaux**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

**c)** Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de

**d)** Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Ces constructions doivent aussi comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### **ARTICLE A-US 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres, à raison d'un sujet pour deux emplacements.

3 - Des plantations d'arbres de hautes tiges doivent être réalisées de manière à masquer dans toute la mesure du possible les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

4 - Les aménagements prescrits par le présent article doivent faire l'objet d'un plan détaillé établi conformément aux règles de l'art, annexé à la demande d'autorisation de construire.

Toutefois, ces dispositions devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

#### **ARTICLE A-US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

- Pour les constructions visées au 1er alinéa de l'article A-US 1 : non réglementées
- Pour les constructions visées au 2ème alinéa de l'article AUS 1 le COS est fixé à 0,60.

## **CHAPITRE XVIII - ZONE ZH (zone à densité réduite)**

Zone où sont autorisées la reconstruction et l'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

### **SECTEUR 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article ZH 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou soumis à conditions.**

- a) Les équipements d'infrastructures correspondant à la protection et la mise en valeur du secteur (équipements sportifs, de loisirs et de détente) ;
- b) Les équipements d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- c) Les affouillements et exhaussements de sols visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont admis, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone ;
- d) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions prévues à l'article ZH 14 ;
- e) Les travaux confortatifs, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à usage agricole ;

#### **Article ZH 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ZH 3 – Accès aux lots**

Les accès sont aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile ...) et à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale.

#### **Article ZH 4 – Desserte par les réseaux**

##### 1) Eau potable

Toutes les constructions hors existant sont raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées.

##### 2) Eaux usées

Toutes les constructions hors existant sont raccordées au réseau public d'assainissement par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées. Les eaux usées d'origine domestique sont rejetées directement au réseau public d'assainissement.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées du lot sont collectées, traitées et régulées avant rejet.

En aucun cas les eaux pluviales ne sont rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### 4) Réseaux divers

Les Lignes de communication, de réception, de transmission de l'information et de distribution d'énergie sont obligatoirement installées en souterrain.

#### **Article ZH 5 – Caractéristique des terrains**

Sans objet

#### **Article ZH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

Sans objet

#### **Article ZH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

4) Par rapport aux limites du territoire défini à l'article 1 du titre I.

Les constructions sont implantées à 5 mètres au minimum des limites de la zone.

5) Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **Article ZH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions séparées sur un même lot sont séparées par une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, la hauteur étant mesurée dans les conditions fixées par l'article ZH 10 ci-après.

#### **Article ZH 9 – Emprise au sol**

Sans objet

### **Article ZH 10 – Hauteur maximale des constructions**

1) Niveaux de référence :

Tout point de la construction à l'égoût du toit ou au-dessus de l'acrotère ne dépasse pas un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel est défini par un plan altimétrique détaillé.

2) Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égoût ou dessus de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres.

### **Article ZH 11 – Aspect extérieur**

Les constructions présentent une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du secteur et l'harmonie du paysage.

### **ARTICLE ZH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places affecté au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **Article ZH 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toutes constructions sont traités et plantés, ils doivent couvrir au moins 60% de la superficie du terrain, lorsque le mode principal d'occupation est l'habitation.

### **SECTEUR 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ZH 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, à condition :

- que la construction soit existante à la date d'approbation du document d'urbanisme opposable,
- qu'elle ait une surface au moins égale à 50 m<sup>2</sup>,
- que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la superficie de plancher hors œuvre supérieure à 30 % de la surface développée existante sans que la surface totale n'excède 250 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **CHAPITRE XIX - SECTEUR ZP (activités de haute technologie)**

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir des activités industrielles de production, des activités de services et de recherche, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration ainsi que des aires de parkings et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Ce secteur a pour vocation d'accueillir des activités de haute technologie axé sur la thématique principale de l'EUROPOLE, à savoir l'environnement.

Ces différentes constructions se répartissent au sein de deux sous-secteurs, notés ZP1 et ZP3, qui se différencient par des règles particulières.

Il est à noter qu'au sein du secteur ZP, un même bâtiment peut recevoir différentes affectations, parmi celles autorisées dans le secteur.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article ZP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.**

##### Sont autorisés :

- a) les constructions à usage d'activités industrielles et production qui correspondent à la vocation du secteur ou qui sont compatibles avec celle-ci ;
- b) les constructions à usage d'activités de recherche et développement dont le mode de fonctionnement et la bonne tenue du lot sont compatibles avec les activités de production implantées dans le secteur ;
- c) les constructions à usage de bureaux, de services aux entreprises et accueillant des sièges sociaux ;
- d) les constructions à usage hôtelier et de restauration ;
- e) les équipements publics de superstructure et d'infrastructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

##### Sont autorisés sous conditions :

- a) Les constructions à usage de logements liées à l'activité et leurs annexes si :
  - Elles sont destinées au logement de fonction de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou bien à l'accueil temporaire de personnes, lié aux activités de formation,
  - Elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
  - Leur architecture s'harmonise à elle du bâtiment principal par ses rapports de forme et de volume afin de former un ensemble cohérent ; les logements de fonction qui tendraient à donner un caractère domestique au bâtiment principal réservé à l'activité, ne sont pas admis,



- Elles ne dépassent pas la S.H.O.N. autorisée par l'article ZP-14 du présent titre pour cette forme d'occupation du sol,

b) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone et la construction des bâtiments ;

c) Les dépôts de combustibles solides ou liquides, à condition qu'ils soient non apparents, de préférence enterrés, et sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone ;

d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients susceptibles de gêner l'implantation et le bon fonctionnement des activités sur toute ou partie du secteur. Elles doivent être compatibles avec le caractère général du secteur et n'entraîner aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables pour les personnes ou pour les biens.

e) Le stationnement des caravanes, à condition qu'elles soient liées à l'activité du chantier ;

f) Le stockage interne au bâtiment à condition qu'il soit directement lié à l'activité de production ou à l'établissement de recherche sans pour autant en constituer l'activité principale ;

g) Les constructions, équipements, installations à usage de commerce, à condition que l'établissement comporte une activité principale de production.

### **Article ZP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article ZP-1 sont interdites et notamment :

a) Le stationnement isolé de caravanes visé à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme ;

b) L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;

c) L'aménagement de terrains de camping ;

d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

e) Les constructions légères préfabriquées du type abris de jardin ;

f) Les habitations légères de loisirs visées à l'article R 422-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R 444-3b dudit code ;

g) Les constructions, équipements, installations à usage principal de commerces ;

h) Les constructions à usage de logements sans rapport avec l'activité de l'entreprise ;

i) Les aires de stockage extérieures.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article ZP 3 – Accès aux lots**

Pour être constructible, un terrain comporte un accès automobile direct à une voirie publique ou privée.

Les accès sont aménagés de façon à permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile ...) et à éviter tout danger et toute perturbation pour la circulation générale. Lorsque le lot est implanté à l'intersection de deux voies, le ou les accès sont aménagés de manière à être la plus éloigné possible de cette intersection.

Les accès directs sur la voirie extérieure à la zone et sur la RD 543 sont interdits. Les accès directs à la voirie publique principale de desserte de la zone ne sont autorisés que sur les giratoires existants après accord des services compétents.

### **Article ZP 4 – Desserte par les réseaux**

#### 1) Eau potable

Toutes les constructions ou installations nouvelles susceptibles d'être admises dans le secteur sont raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées.

#### 2) Eaux usées

- Toutes les constructions ou installations nouvelles, susceptibles d'être admises dans le secteur, sont raccordées au réseau public d'assainissement par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées.

- Les eaux usées d'origine domestique sont rejetées directement au réseau public d'assainissement.

- Les eaux usées d'origine industrielle :

a) Cas général (débit inférieur à  $6\text{m}^3/\text{jour}/1000\text{m}^2$  SHON) :

Les eaux usées d'origine industrielle font l'objet, avant rejet dans le réseau public et conformément à la législation en vigueur, d'un traitement préalable approprié à leur nature et degré de pollution et une autorisation de déversement.

b) Cas particulier (débit supérieur à  $6\text{m}^3/\text{jour}/1000\text{m}^2$  SHON)

Les eaux usées d'origine industrielle sont traitées pour obtenir le niveau de rejet réglementaire en respectant les objectifs de qualité des ruisseaux aval servant alors d'exutoires naturels.

#### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées du lot sont collectées, traitées et régulées avant rejet.

En aucun cas les eaux pluviales ne sont rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 4) Eaux d'irrigation

Tous les lots plantés d'espaces verts sont équipés d'un réseau d'irrigation.

#### 5) Réseaux divers

Les lignes de communication, de réception et de transmission de l'information et distribution d'énergie sont obligatoirement installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

#### **Article ZP 5 – Caractéristique des terrains**

Sans objet.

#### **Article ZP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

- Les constructions édifiées en bordure de la route départementale n°543 sont implantées à 35 mètres au minimum de l'axe de la chaussée la plus proche.
- Les abris poubelles et locaux techniques peuvent être édifiés en limite de lot.
- Dans les sous secteurs ZP1 et ZP3, les constructions sont implantées à 10 mètres au minimum de la limite de l'emprise de la voie publique principale.
- Les constructions sont implantées à 6 mètres au minimum de la limite de l'emprise des voies tertiaires.

Dans tous les cas, les constructions doivent respecter les marges de recul, axes de composition et ligne d'accrochage imposés par le plan des prescriptions architecturales et paysagères.

#### **Article ZP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Par rapport aux limites du territoire défini à l'article 1 du titre I.

Les constructions sont implantées à 8,5 mètres au minimum des limites étant entendu que les prescriptions architecturales, paysagères, urbanistiques et techniques figurées au plan des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que dans le présent règlement sont respectées.

2) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **Article ZP 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En l'absence de dispositions graphiques concernant les zones d'implantation des bâtiments et les lignes d'accrochage des façades, deux constructions séparées sur un même lot sont séparées par une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, la hauteur étant mesurée dans les conditions fixées par l'article ZP10 ci-après.

### **Article ZP 9 – Emprise au sol**

- Dans les sous-secteurs ZP1

Sans objet.

- Dans les sous-secteurs ZP3

L'emprise au sol de la (des) construction (s) ne peut dépasser 10% de la surface du lot, étant entendu que toutes les prescriptions éventuelles figurant au plan des prescriptions architecturales et paysagères sont respectées.

### **Article ZP 10 - Hauteur maximale des constructions**

1) Niveau de référence

Le niveau de référence est la cote terrain du projet à l'aplomb de la façade. Les hauteurs maximales sont mesurées à partir de ce niveau de référence.

L'établissement des terrassements sur le lot tient compte du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

2) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout ou au-dessus de l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres en ZP 1, 10 mètres en ZP3. Exceptionnellement des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées pour des ventilations, stockage interne au bâtiment, ... Ces critères sont justifiés par une notice technique. De même, peuvent échapper à cette limitation les équipements publics ou privés d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes E.D.F, tours de relais hertziens...) ainsi que par des éléments ponctuels d'architecture.

### **Article ZP 11 – Aspect extérieur**

Les constructions édifiées sur chaque lot constituent un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Le parti d'organisation des masses bâties s'imprègne de la typologie et de la morphologie environnante, les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés.

a) Pavillon d'entrée

Les pavillons d'entrée constituent la première vitrine de l'activité sur la voie publique.

Ils font, par conséquent, l'objet d'un soin particulier, en relation avec le portail et la végétation d'entrée de lot.

b) Matériaux

Les constructions sont conçues avec simplicité, tant au niveau des volumes et de leur organisation qu'à celui des façades et de leur traitement. On considère qu'il n'y a pas de façade principale, elles sont toutes traitées avec le même soin.

Lorsque les bardages sont utilisés, on doit privilégier les bardages horizontaux.

L'utilisation de fibro-ciment en façade n'est admise que dans le cadre d'une recherche architecturale particulière.

Les parpaings non enduits sont interdits.

Les imitations de matériaux sont interdites.

c) Couvertures, auvents, souches de cheminées

Les toitures, lorsqu'elles sont visibles depuis les principaux axes ou les points hauts du site, forment un élément important du traitement extérieur des constructions et à ce titre sont traitées avec le même soin que les façades.

Les pentes supérieures à 30% sont interdites à l'exception d'éléments architecturaux particuliers ;

Les tôles nervurées à ondes arrondies (tôles ondulées) ou fibro-ciment, colorées ou pas sont interdites.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres sont traitées.

L'étanchéité des toitures terrasses est traitée.

L'aménagement de toitures terrasses plantées est vivement conseillé.

Les cheminées sont conçues en conformité avec les réglementations en vigueur relatives à la hauteur, à la filtration, aux plates-formes de mesures.

#### d) Aires de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de produits finis ou de matières premières, celles-ci, fermées, sont intégrées au bâtiment principal.

#### e) Clôtures

Afin d'assurer la « transparence » de l'espace et maintenir un caractère de Parc, toute clôture est interdite sauf nécessité de protection justifiée.

Dans ce cas, la clôture est édifiée sur la limite séparative des lots et est aussi discrète que possible, constituée d'un grillage à mailles rectangulaires soudées. Cette clôture est soit inférieure à 1,20 m, soit supérieure à 1,70 m sans pouvoir excéder 2 m. Des hauteurs plus importantes peuvent être admises en cas de nécessité de protection justifiée.

Les clôtures lorsqu'elles existent sont implantées à 3,5 mètres au minimum des limites du territoire défini à l'article 1.

#### f) Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals.

L'acquéreur fait son affaire de l'abri conteneur qui est réalisé en limite de lot ou à l'entrée et qui est dimensionné pour les conteneurs réglementaires.

#### g) Les portails

Les portails sont de forme simple. Ils sont édifiés en retrait de l'alignement de la voie de desserte de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant de ladite voie.

#### h) Les entrées de lots

C'est la « porte » de l'entreprise, les fonctions techniques incontournables y sont incorporées (EDF, PTT, sigles normalisés, boîte aux lettres ...) et particulièrement soignées. Elles font l'objet d'une recherche en liaison avec le traitement des espaces publics attenants.

#### i) Les mouvements de terrain (talus entre lots)

Dans le cas où une différence de niveau serait créée entre deux lots, le talus est aménagé :

- Soit avec un mur de soutènement de pied de talus d'1,50 m au maximum de hauteur planté en pied de plantes grimpantes et en tête de plantes retombantes,
- Soit par un enrochement planté d'arbustes et de plantes vivaces.

## **ARTICLE ZP 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à :

- a) Pour les constructions à destination de **bureau**, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- c) Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement de par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## **Article ZP 13 – Espaces libres et plantations**

### a) Les aires de stationnement

Elles doivent être organisées et paysagées

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison de 5 m<sup>2</sup> par 25 m<sup>2</sup> de stationnement et d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de surface de stationnement. En cas de contraintes techniques (dalle) des dispositifs spécifiques (pergolas, treilles, etc. ...) devront être mis en œuvre, afin d'ombrager les aires.

### b) Les espaces verts

Densité des espaces verts et des arbres de haute tige :

- le sous-secteur ZP1 comporte 30% d'espaces verts, et 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- le sous-secteur ZP3 comporte 50% d'espaces verts.

Les constructions, voies, aires de stationnement sont implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensemble végétaux de valeur.

Dans tous les cas, les prescriptions paysagères figurées au plan des prescriptions architecturales et paysagères doivent être respectées.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article ZP 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

- 1) Le C.O.S. applicable dans le secteur ZP1 est fixé à 0.26,
- 2) Le C.O.S. applicable dans le secteur ZP3 est fixé à 0.10,
- 3) Dans le cas de réalisation de logements liés à l'activité, la S.H.O.N. affectée à l'habitation ne doit pas être supérieure à 20% de celle réservée aux activités sans excéder 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

**CHAPITRE I - ZONE NA (URBANISATION FUTURE):**

La zone NA n'est pas équipée à l'heure actuelle. L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme de Z.A.C.

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

=====

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

- 1 - Toutes constructions, à l'exception de celles mentionnées à l'article NA-2.
- 2 - Les lotissements ou opérations d'ensemble, sauf dans les secteurs NAL.
- 3 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception des abris qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, véhicules désaffectés.
- 5 - Les ouvertures de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 6 - Le camping et le caravaning.

**ARTICLE NA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'AUTORISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

- 1 - Les constructions dans le cadre de la procédure de Z.A.C.
- 2 - Dans les secteurs NAL, les constructions dans le cadre de la procédure de lotissements ou d'opérations d'ensemble.
- 3 - Les extensions de constructions à usage d'habitations existantes.
- 4 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

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

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2: Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2.

#### **1 - Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 - 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.

### **ARTICLE NA 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2:

#### **1 - Eau et assainissement:**

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

#### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **3 - Electricité et téléphone:**

Pour toute construction ou installation nouvelle, la réalisation en souterrain des branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, peut être exigée si les conditions techniques et économiques le permettent.



Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE NA 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2:

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

2 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10,00 m de l'axe de la voie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ainsi qu'aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

#### **ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2: Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2 :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE:**

Non réglementée.

## **ARTICLE NA 9 -REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées.

## **ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2 :

- La hauteur maximale à l'égout de la toiture est limitée à 7,00 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE NA 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### **3 - Clôtures:**

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines de hauteur supérieure à 0,60 m. ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **ARTICLE NA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article NA-2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NA-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article N-A2 :

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

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

Pour les constructions visées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article NA-2, le C.O.S est fixé à 0,30.

Pour les constructions visées au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article NA-2, les extensions sont autorisées à condition que la surface totale habitable de plancher développée hors oeuvre ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public du chemin de fer.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.

## **CHAPITRE II : ZONE A-NADG (ACTIVITES TECHNOLOGIQUES)**

Dans le cadre de l'EUROPOLE Méditerranéen de l'Arbois, la zone A-NADG est un secteur destiné à être aménagé sur 40 hectares et correspond au Domaine de la Gare.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires à sa viabilité et ne pourra se réaliser que dans le cadre de la création de zones d'aménagement concerté ou de la mise en œuvre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La vocation de cette zone, marquée par les grands équipements d'infrastructure de transports terrestres – R.D. 9, ligne et gare T.G.V. –, est particulièrement axée sur les échanges, les services et les activités liées à la thématique de l'environnement.

Conformément au contenu du Mandat Complémentaire pour l'élaboration de la DTA de l'Aire Métropolitaine Marseillaise, le Domaine de la Gare intégrera donc les fonctions de vitrine technologique, d'accueil des services liés à la Gare, de promotion des productions locales et régionales, excluant les grandes surfaces commerciales, les bureaux en blanc, les logements ou les activités de tertiaire supérieur concurrentes des projets d'Euroméditerranée.

Les principes d'aménagement ainsi définis, conduiront à la réalisation d'un quartier conçu sur la base d'un modèle Méditerranéen favorisant le développement d'une architecture bioclimatique. La trame du quartier sera constituée : d'un axe majeur matérialisé par un vaste boulevard plurifonctionnel, de rues orientées Nord-Sud et d'avenues orientées Est-Ouest.

Les rues assurent la pénétration dans le site mais n'ont aucun rôle de desserte, ce dernier étant assuré par le boulevard et les avenues, larges artères arborées.

L'urbanisation de cette zone devra aller dans le sens de la conception d'un aménagement durable, à forte qualité environnementale et exemplaire au plan de l'éco-aménagement.

Les droits à construire - volontairement limités - ne permettent pas de dépasser une S.H.O.N. totale de 100 000 m<sup>2</sup>, répartie en deux sous secteurs distincts :

- A-NADG1 qui constitue la partie Nord de la zone et dont la densité est limitée à 0,25.
- A-NADG2, au contact de la RD9 et de la gare de l'Arbois, qui admet une densité de 0,50 sur une faible profondeur (80 mètres).

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A-NADG 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Sont soumis à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les constructions et installations conformes au caractère de la zone, à condition :

- Que soient réalisés les équipements nécessaires à sa viabilité ;
- Que l'urbanisation se réalise dans le cadre de zones d'aménagement concerté

2.2 - .Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

- à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
- aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2.3 - .Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- Que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

2.4. - La création de locaux à usage d'habitation à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement, qu'ils soient limités à 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.

2.5.- Les surfaces commerciales, à condition qu'elles soient strictement liées à l'activité économique de l'établissement concerné et que leurs surfaces nettes, toutes affectations confondues, ne dépasse pas 5% des superficies hors œuvre nettes de l'opération concernée et une S.H.O.N. maximum de 250 m<sup>2</sup>.

2.6 - Les ouvrages techniques d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

2.7 - Dans les zones non aedificandi portées au document graphique, à l'exclusion de toute autre construction ou installation, fixe ou amovible :

- Les aires de stationnement à l'air libre, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées aux articles A-NADG 12 et A-NADG 13.
- Les espaces verts, places et cheminements piétons, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées aux articles A-NADG 11 et A-NADG 13.

- L'organisation des accès aux établissements, à condition qu'ils satisfassent aux règles édictées à l'article A-NADG 03.

## **ARTICLE A-NADG 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. - Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A-NADG 1.
- 2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés
3. - Les ouvertures de carrières ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
4. - L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-NADG 3 - ACCES ET VOIRIES**

1. - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être conformes à la destination des opérations.
2. - Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Ils sont interdits depuis les voies orientées Nord-Sud.
3. - Les entrées doivent être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer ou de stationner en dehors de la voie publique.
4. - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### **ARTICLE A-NADG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions devront respecter les servitudes d'installations des réseaux publics portées en annexe.

#### **1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

## 2. Assainissement EP/EU

### 2.1 - Eaux pluviales

Le traitement qualitatif des eaux pluviales en provenance des zones imperméabilisées telles que voiries, cours, aires de stationnement, devra être assuré sur chaque parcelle privative (par exemple par la mise en place d'ouvrages de type dégrilleur-décanteur-deshuileur). Les ouvrages de traitement devront être dimensionnés selon les critères généralement retenus pour le département des Bouches-du-Rhône, soit : traitement en intégralité des eaux pluviales générées par une pluie de 30 mm en 1 heure, intervenant après un mois de temps sec.

Le traitement quantitatif des eaux pluviales visant à limiter le débit de rejet à 5l/s/ha au maximum devra être assuré sur chaque parcelle privative. Le volume de rétention minimal à mettre en œuvre est de 1000 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisés pour tenir compte de la spécificité de l'exutoire du quartier de la Gare. Chaque ouvrage de rétention sera muni d'un dispositif d'évacuation des eaux excédentaires, qui interviendra en cas de saturation de l'ouvrage, lors d'une pluie exceptionnelle. Les dispositifs de rétention et de régulation ainsi que les modalités de gestion du débit de fuite seront définis en accord avec les services concernés dans le cadre de l'instruction des dossiers.

### 2.2 - Eaux usées

Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères est obligatoire.

### 2.3 - Rejets industriels

Chaque installation devra être équipée :

- D'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)
- D'un pré-traitement chimique de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme les dessablages, dégrillage, tamisage, déshuilage, etc.
- D'une épuration conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.
- Les eaux de refroidissement ne devront pas atteindre une température supérieure à 30°.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.1331-10 (ancien L.35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

## 3. Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, doivent être installés en souterrain sur le domaine public comme sur le domaine privé.

## **ARTICLE A-NADG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de bureaux et de services, et de 2 500 m<sup>2</sup> pour les autres occupations ou utilisations des sols.



## **ARTICLE A-NADG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. - Règle générale**

1.1. - Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées sur le document graphique.

1.2. - Pour les constructions implantées à l'alignement indiqué au document graphique, il sera possible de réaliser un retrait de la construction par rapport à l'alignement, à la condition que les volumes présentent un ordonnancement satisfaisant au regard de l'accompagnement de l'espace public. Ce retrait ne pourra toutefois porter que sur un maximum de 20 % du linéaire total de la façade concernée, et il ne pourra excéder une profondeur de 5 mètres.

1.3. - En bordure des autres emprises publiques, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement matérialisé par la limite de l'emprise publique.

Les constructions seront réalisées et organisées préférentiellement de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs.

### **2. - Plages de prescriptions spéciales**

2.1. - Dans les plages de prescriptions spéciales portées au document graphique, les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'alignement constitué par la limite Sud de la zone A-NADG.

2.2. - Les constructions implantées à l'alignement seront obligatoirement centrées sur les axes d'implantation particulière portés au document graphique et développeront leur façade sur un linéaire qui ne pourra excéder 30 mètres.

2.3. - En dehors des implantations ponctuelles autorisées selon les dispositions des paragraphes 2.1. et 2.2 ci avant, les constructions sont interdites dans les plages de prescriptions spéciales. Sont toutefois autorisées dans ces plages les utilisations du sol telles que définies à l'article A-NADG 2-2.6. relatif aux zones non aedificandi.

## **ARTICLE A-NADG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. - Règle générale**

1.1. - Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

1.2. - Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative dans les cas suivants :

- Constructeurs présentant un projet commun ;
- Constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ;
- Et/ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 40 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## 2. Plages de prescriptions spéciales

Dans les plages de prescriptions spéciales portées au document graphique, les constructions seront implantées conformément aux dispositions de l'article NADG-06.2.

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

#### 1. - Règle générale

1.1 - La distance entre deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être telle que les baies éclairant les pièces d'habitation ou les postes permanents de travail ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et dans un volume délimité de part et d'autre de la baie par deux champs orthogonaux à celle-ci.

1.2 - Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables, ou des postes permanents de travail, prennent le jour sur cette façade.

1.3 - La distance minimum entre deux constructions non contiguës ne peut, en aucun cas, être inférieure à 4 mètres.

Dans les plages de prescriptions spéciales portées au document graphique, les constructions seront implantées conformément aux dispositions de l'article A-NADG-06.2.

### **ARTICLE A-NADG 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain.

### **ARTICLE A-NADG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. - Règle générale

##### 1.1 - Hauteur absolue

1.1.1 - La hauteur de toute construction ou installation, mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excédera :

- 9 mètres dans le sous secteur A-NADG 1
- 12 mètres dans le sous secteur A-NADG 2

1.1.2 - Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions peuvent excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1.1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article A-NADG. 11.4

## 1.2 - Hauteur relative

En dehors des dispositifs techniques visés à l'alinéa 1.1.2 ci-avant, la différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement opposé des voies ouvertes à la circulation publique est au plus égale à la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

## 2. - Plages de prescriptions spéciales

2.1 - Dans les plages de prescriptions spéciales portées au document graphique, la hauteur maximum des constructions, matérialisée par l'arête supérieure de l'acrotère, doit obligatoirement atteindre sans la dépasser la cote fixée par le vélum.

2.2 - Toutefois, une tolérance de 0,80 mètres en-deçà et au-delà de cette cote peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE A-NADG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Aspect d'ensemble

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel et urbain.

### 2. Volumétrie et modénature

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

#### 2.1 - Décroché horizontal

Dans le cas de décroché horizontal, les façades en retour ne pourront avoir une profondeur inférieure à 5 mètres. Les façades en retour sont traitées comme les façades sur voie ou sur espace public.

#### 2.2 - Interruption de façade

Sur une même propriété, les interruptions de façades sont réalisées lorsqu'elles portent sur la totalité de la hauteur et de la profondeur des bâtiments.

Le nombre de ces interruptions de façade sera limité à la stricte nécessité de fonctionnement de l'opération.

Les baies des façades en retour, lorsqu'elles éclairent des pièces principales, ne doivent être masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et dans un champ de 90° pris à l'axe de la baie.

Les façades en retour sont traitées comme les façades sur voie ou sur espace public.

### 2.3 - Saillies supérieures - encorbellements

Les saillies supérieures et les encorbellements sont interdits sur les façades donnant sur espace public.

### 2.4 - Saillies inférieures

Les saillies situées à moins de 4,50 mètres au-dessus du sol fini sont autorisées à l'intérieur de la bande de retrait par rapport à l'alignement ou de la zone non aedificandi, à condition d'être limitées à 0,10 mètre d'avancée par rapport au nu de la façade, exception faite des marches, perrons, lesquels sont limités à 0,30 mètre.

### 2.5 - Retraits supérieurs

Les retraits supérieurs ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux règles édictées à l'article A-NADG 11.

### 2.6 - Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles sont imposées dans les plages de prescriptions spéciales portées au document graphique.

Toute saillie au-dessus de la couverture sera traitée de façon à s'intégrer dans le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture annexé à la demande de permis de construire.

Les relevés d'acrotères au-dessus du sol fini des toitures terrasses, mesurés au nu intérieur de l'acrotère et sur une profondeur de 2,00 mètres, seront d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

## 3. Matériaux et couleurs

3.1 - Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites.

3.2 - Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

3.3 - Dans les plages de contraintes particulières, les façades Sud des constructions devront être constituées de matériaux de couleur blanche, à l'exclusion de toute autre teinte.

#### 4. Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments

**Ces constructions, à l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation et des antennes, doivent :**

- a) Etre intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- b) En cas d'impossibilité technique dûment justifiée et dans le cas de toitures en terrasse, elles seront admises à condition d'être placées en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux façades sur espace public, être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximum fixée à l'article A-NADG . 10 de plus de 3 mètres.

#### 5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

##### 5.1 Clôtures sur voie, espace public et zone de recul

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique et de zone de recul seront transparentes, à barreaudages métalliques verticaux ou constituées d'un grillage à treillis soudé et à maille rectangulaire de couleur blanche, ou à écran végétal.

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises publiques. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 6 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 50 cm de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de l'installation concernée est supérieure à 2,50 mètres, celle-ci devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite de propriété, celui-ci devant être planté d'arbustes.

##### 5.2 Clôtures sur mitoyens

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens. Elles devront être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,50 mètres, la partie pleine ne pouvant pas excéder 1,80 mètres.

#### 6. Enseigne / publicité

L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :

- Soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment de ne pas excéder 10% de la surface de la façade concernée ;

- Soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur ;
- Soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4 mètres de longueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la toiture sans pouvoir dépasser une hauteur totale de 15 mètres.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.

Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

### **ARTICLE A-NADG 12–OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

1 - Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doivent pas être inférieur à :

**a)** Pour les constructions à destination d'**habitation**, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette dont au moins un tiers couvertes.

**b)** Pour les constructions à destination de **bureau** et de **service d'intérêt collectif d'enseignement** ou de formation, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette des locaux.

**c)** Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**d)** Pour les autres destinations non visées ci-dessus et correspondant à la vocation de la zone, la surface totale affectée au stationnement devra être au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette.

2 - Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables.

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre pour une place au minimum.

Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les grandes aires de stationnement en cœur d'îlot et sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

## **ARTICLE A-NADG 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

### **1. Espaces libres et espaces verts à aménager**

1.1 - Les espaces verts et espaces libres seront prioritairement localisés dans les plages de servitude de plantations à réaliser portées au document graphique dans lesquelles sont interdite toute construction ou installation. Les espaces verts devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Nonobstant ces dispositions, et sous réserve de contraintes de fonctionnement dûment justifiées, des voies de liaisons pourront être réalisées dans les plages de servitude de plantations à réaliser ; leur emprise totale ne pourra cependant excéder 6 mètres.

1.2 - Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 20% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

1.3 - Les espaces minéraux, tels que places, allées et promenades, seront traités avec des matériaux similaires à ceux utilisés pour les ouvrages publics de même nature.

1.4 - Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement seront plantés d'arbres de hautes tiges choisis parmi les essences locales, au minimum à raison d'un sujet par tranche de 100 mètres carrés.

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

### **ARTICLE A-NADG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable dans la zone est fixé à :

- 0,25 en A-NADG1
- 0,50 en A-NADG2

### **ARTICLE A-NADG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## ANNEXES

NOTA :

1. - Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. - En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 15.

### **ANNEXE 10**

1. Définitions :

Niveau du sol : il se définit comme le sol après travaux et mise en place du revêtement définitif, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 18 du titre I du présent règlement.

2. Mode de calcul de la hauteur absolue des constructions :

\* La hauteur d'une construction se mesure dans l'axe de la façade et par tranche de 20,00 mètres, du niveau du sol jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

\* Pour les constructions sur voie ou espace public, la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir de la cote de la plate-forme au droit de la limite de propriété. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1,00 mètres, au point le plus défavorable, la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.

\* Pour les autres constructions implantées sur un terrain en déclivité, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de zone ou de secteur ; la hauteur des autres façades ne peut excéder de plus de 2,00 mètres la hauteur prescrite.



### **CHAPITRE III - ZONE NAE - RESERVEE AUX ACTIVITES**

La zone NAE est destinée aux activités, elle n'est pas équipée à l'heure actuelle.

Elle comprend quatre secteurs :

- Un secteur NAE1, où seules des opérations sous forme de Z.A.C sont autorisées, et qui comprend un sous-secteur NAE1a, déterminé en raison des risques d'inondation.
  
- Un secteur NAE2, où des opérations ponctuelles et des opérations d'ensemble sont autorisées, et qui comprend plusieurs sous-secteurs :
  - Un sous-secteur a, déterminé en raison des risques d'inondation,
  - Un sous-secteur i défini dans le cadre du PIG inondation Arc,
  - Un sous-secteur P1 défini sur un terrain à proximité de la zone de la Pioline et différencié aux articles NAE 9 (emprise) et NAE10 (hauteur),
  - Un sous-secteur P2 défini sur les terrains limitrophes de l'A 51 et différencié aux articles NAE2 (occupation d'utilisation du sol) et NAE13 (espaces libres, plantations, EBC).
  
- Un secteur NAE3, réservé aux activités tertiaires supérieures, où seules des opérations sous forme de Z.A.C sont autorisées.
  
- Un secteur NAE4, d'urbanisation future, réservé aux services publics ou d'intérêts collectifs. La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du POS.

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

---

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

- 1 - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NAE2;
- 2 - Le camping et le caravanning.
- 3 - Dans les sous-secteurs 1a et 2a, les exhaussements du sol.
- 4 - Les lotissements, sauf dans le secteur 2.

##### **ARTICLE NAE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

Sauf dans les secteurs 1a et 2a, à condition que le niveau constructible de plancher utilisable soit au-dessus du niveau des plus hautes crues connues :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- 2 - Dans les secteurs 1 et 3, les constructions conformes à la vocation de la zone, dans le cadre de la procédure de Z.A.C.
- 3 - Dans le secteur 2, les constructions à usage d'activités et de bureaux, hôtellerie, restauration, dans le cadre d'opération ponctuelle et d'opération d'ensemble sous

réserve que celles-ci ne compromettent pas l'aménagement ultérieur du solde du secteur.

4 - Les extensions de constructions à usage d'habitations existantes.

5 - Les extractions de matériaux dans les conditions définies à l'article 9 du titre I.

6 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7 - Dans une bande de 200 m (100 m / axe) de l'A 51 des sous secteurs NAE2P2, les installations et travaux divers définis aux articles R.442-1 à R.442-3 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions visées à l'article NAE13.

8- Dans le secteur NAE4, seules sont autorisées les installations et les aires de stationnement liées aux foires et expositions temporaires.

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

=====

### **ARTICLE NAE 3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### **1 - Voirie:**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 - 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.

### **ARTICLE NAE 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

#### **1 - Eau:**

Tout établissement, toute installation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

#### **2 - Assainissement :**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées doivent être évacuées dans un réseau d'égouts publics après un pré traitement approprié.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure à 25 °.

### 3 – Eaux Pluviales :

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

Les eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement et de stockage subiront un prétraitement avant rejet au réseau public de façon à être épurées des hydrocarbures, des métaux lourds, des matières organiques et des produits divers.

### **ARTICLE NAE 5 -REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Néant

### **ARTICLE NAE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

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

2 - A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5,00 m de l'emprise indiquée pour chaque voie importante sur les documents graphiques.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie de 10,00 m

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

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

1 - La distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5,00 m, sans être inférieure à 5,00 m.

2 - Pour toutes les constructions autres que les bureaux et logements, cette distance sera portée à 10,00 m quand la parcelle limitrophe est située dans une zone urbaine ou dans la zone NA.

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

1 - Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces à usage de logements et de bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Cette distance peut être réduite quant les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5,00 m.

2 - Pour les bâtiments fonctionnels, il n'est pas prévu de règle d'espacement, sauf à respecter les règles fixées par les services chargés de la sécurité et de la protection contre l'incendie.

### **ARTICLE NAE 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

1 - Les bâtiments ne devront pas présenter une emprise au sol supérieure à 0,50. (Les surfaces plantées devront représenter au moins 20 % de la surface totale des terrains).

2 - Dans le sous-secteur NAE2P<sub>1</sub>, l'emprise au sol est limitée à 0,30.

### **ARTICLE NAE 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS:**

Dans le secteur NAE2, la hauteur des bâtiments à l'égout des couvertures ne doit pas être supérieure à 10,00 m.

Dans le sous-secteur NAE2P<sub>1</sub>, la hauteur est limitée à 7 m.

Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels des superstructures (ex. cheminée, portique).

Pour les constructions visées au 4ème alinéa de l'article NAE 2, la hauteur maximale est limitée à 7,00 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE NAE 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Toitures :

Non réglementées.

3 - Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques; sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieur au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

#### **ARTICLE NAE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur :

**a)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

**b)** Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de la construction.

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.

**c)** Pour les constructions à destination de **commerce**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

**d)** Pour les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**e)** Pour les **constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif culturel**, le stationnement des véhicules et des deux roues devra correspondre aux caractéristiques et aux besoins de l'activité

#### **ARTICLE NAE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements éventuels.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères doivent être plantées d'arbres dans toute la mesure des possibilités techniques.

3 - Des plantations d'arbres de hautes tiges doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aire de stockage.

4 - Dans le sous-secteur NAE<sub>2</sub>P<sub>2</sub>, les terrains affectés aux installations et travaux divers, correspondant à l'article NAE2-7° alinéa, devront faire l'objet d'un aménagement paysager

à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>, ceux-ci pourront être disposés en plantation d'alignement ou regroupés en bosquets.

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

=====

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

Pour les constructions visées au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article NAE-2, les extensions sont autorisées à condition que la surface totale habitable de plancher développée hors oeuvre ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

## **CHAPITRE IV - ZONE A-NAEA - RESERVEE AUX ACTIVITES**

La zone A-NAEA (Arbois) est une zone réservée à l'accueil d'activités.

Cette zone comprend les 3 secteurs suivants :

- Secteur A-NAEA défini sur les terrains occupés par la DRIRE, afin d'assurer le maintien des activités du Centre d'Essai des véhicules.
- Secteur A-NAEAd (déchets) qui comprend les terrains du Centre d'Enfouissement Techniques de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix-en-Provence.
- Secteur A-NAEAe (environnemental) qui concerne les terrains de la station d'épuration ouest et les activités liées.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A-NAEA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES :**

Sont admises les occupations du sol et constructions suivantes :

- 1 – Les constructions nécessaires au développement des activités existantes, et dans le secteur A-NAEAe, celles à créer sous réserves qu'elles soient conformes à la vocation générale du secteur.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation quand leurs activités ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et la vocation générale du secteur.
- 3 - Les équipements publics.
- 4 - Les constructions temporaires et installations nécessaires pendant la durée des chantiers,
- 5 - Les dépôts de matériaux provenant des terrassements généraux et excavations pour fondations des constructions, lorsqu'ils sont utilisés à l'aménagement de la parcelle, ainsi que le stockage des matériaux liés aux activités de traitement et recyclage.
- 6 - Les ouvrages techniques d'intérêt public, les ouvrages techniques ponctuels (poteaux, pylônes, antennes) ne sont pas soumis aux dispositions des articles A-NAEA3 à A-NAEA14.
- 7 – Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **ARTICLE A-NAEA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

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

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

### **ARTICLE A-NAE 3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### **1 - Voirie:**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées raccordées à des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 - Accès:**

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'entrée de chaque parcelle 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.

L'extrémité des voies en impasse doit être aménagée en aire de manœuvre.

### **ARTICLE A-NAEA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1 - Eau potable et eau brute:**

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

Le réseau d'eau industrielle (le cas échéant) peut/doit être raccordé au réseau d'eau brute.

Le réseau public d'eau potable doit être protégé de tout risque de contamination par retour d'eau, grâce à l'installation, en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs de disconnexion adaptés, à l'amont de chaque poste à risque conformément à l'article R.1321-57 du code de la Santé Publique.

#### **2 - Assainissement:**

Toute installation devra être équipée de manière à assurer le rejet au réseau public s'il existe ou à défaut vers des dispositifs de traitement individuels ou groupés :

- des eaux vannes (eaux domestiques)
- des eaux résiduaires industrielles.

A cet effet, chaque installation devra être équipée :

- d'un réseau séparatif (séparation des effluents industriels)



- d'un pré-traitement chimique de façon à rendre les effluents rejetés biodégradables et physiques comme le dessablage, dégrillage, tamisage, déshuilage, etc.
- d'une épuration conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L 1331-10 (ancien L 35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

Eaux pluviales :

De manière générale, les dispositifs à mettre en œuvre devront faire appel, autant que faire se peut, aux techniques permettant une utilisation et une valorisation des eaux de pluies.

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

- Les eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement et de stockage subiront un pré-traitement avant rejet au réseau public de façon à être épurées des hydrocarbures, des métaux lourds, des matières organiques et des produits divers.

Ces dispositifs doivent être raccordés au réseau collectif d'assainissement.

De plus, les eaux usées de fabrication doivent être isolées dans l'établissement en vue d'un traitement spécifique par l'industriel, avant rejet.

Les eaux de refroidissement doivent être recyclées en priorité.

Leur rejet dans le milieu naturel ne peut s'effectuer qu'après contrôle qualitatif et quantitatif, et après traitement préalable s'il y a lieu.

### **Electricité et téléphone :**

Les réseaux électriques basse tension et téléphoniques doivent être souterrains.

### **ARTICLE A-NAEA 5 -REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementés.

### **ARTICLE A-NAEA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf indication graphique particulière :

Les constructions et stockages divers doivent être implantés au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indications contraires portées au document graphique, aucune construction ou stockage ne peut être implanté à moins de 10 mètres de l'emprise des voies.

Les clôtures devront s'implanter en recul de 1,5 m par rapport à l'alignement.

**ARTICLE A-NAEA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

Sauf indication graphique particulière :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2 avec un minimum de 5,00 m par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE A-NAEA 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE:**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 m.

**ARTICLE A-NAEA 9 - EMPRISE AU SOL:**

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 0,40.

**ARTICLE A-NAEA 10 - HAUTEUR DES BÂTIMENTS:**

La hauteur absolue des constructions y compris tout élément publicitaire et de signalisation est fixée à 10 m maximum du terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que cheminées, silos, antennes et autres ouvrages strictement industriels.

**ARTICLE A-NAEA 11 – ASPECT EXTERIEUR :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**2 - Toitures:**

Non réglementées.

**3 - Clôtures:**

Les clôtures sont obligatoires entre mitoyens.

Elles ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques. En cas de réalisation, elles doivent être implantées à 1,5 m de l'alignement.

Un local poubelle normalisé par lot doit être réalisé selon la même contrainte.

## **ARTICLE A-NAEA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Le nombre de places ou la superficie totale affectée au stationnement des véhicules ne doit pas être inférieur à:

**a)** Pour les constructions à destination de **bureau**, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

**b)** Pour les constructions à destination d'**industrie**, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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.

## **ARTICLE A-NAEA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

1 - Les surfaces libres de toute occupation et les marges de recul sur voies doivent recevoir un aménagement végétal avec un minimum de 1,5 m de profondeur en bordure des voies publiques.

Le détail et l'aménagement doivent être porté au dépôt de permis de construire et leur réalisation devra être garantie par le pétitionnaire lors du dépôt de dossier.

Les aires de stationnement pour voitures légères doivent être plantées d'arbres de haute tige.

20 % au moins de la surface des lots doivent être affectés à la réalisation d'espaces verts.

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

### **ARTICLE NAEA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

1 – Le COS applicable dans la zone est fixé à 0,50 sauf dans le secteur A-NAEAe dans lequel il est fixé à 0,01.

2 – Le COS n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructure.

## **CHAPITRE V – DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE ZNAE**

La zone ZNAE correspond au périmètre de l'ancienne ZAC Eiffel. Elle est destinée à l'accueil d'activités économiques.

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

=====

#### **ARTICLE ZNAE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Secteur ZNAE apparaissant comme tels aux documents graphiques, sont principalement affectés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de service, sous réserve de l'observation des règlements en vigueur et à condition de ne causer ni danger, ni nuisances immédiates aux habitants des secteurs voisins.

Sont admises les occupations du sol et constructions suivantes :

les constructions à usage d'activités ou de services,  
les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation quand leurs activités ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain de cette zone,  
les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone,  
les activités de restauration et d'hôtellerie,  
les établissements scolaires et universitaires,  
les équipements sportifs ou ludiques liés aux activités de la zone,  
les équipements publics,  
les constructions temporaires et installations nécessaires pendant la durée des chantiers  
les dépôts de matériaux provenant des terrassements généraux et excavations pour fondation des constructions, lorsqu'ils sont utilisés à l'aménagement de la parcelle,  
les ouvrages techniques d'intérêt public ; les ouvrages techniques ponctuels (poteau, pylône, antenne) ne sont pas soumis aux dispositions des articles ZNAE 3 à ZNAE 15.

#### **ARTICLE ZNAE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites, notamment :

- . les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article ZNAE 1,
- . les établissements de soins, de cures et la para-hôtellerie,
- . les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes,
- . les habitations légères de loisirs,
- . les carrières,
- . les mouvements de terrain autres que ceux visés par l'article ZNAE 16 alinéa.

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

### **ARTICLE ZNAE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées raccordées à des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre les incendies.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès directs sur la D.59 sont interdits.

L'entrée de chaque parcelle 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 se stationner en dehors de la voie publique.

L'extrémité des voies en impasse, doit être aménagée en aire de manœuvre.

Les cheminements pour piétons doivent figurer sur le plan de masse lors du dépôt du permis de construire.

### **ARTICLE ZNAE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les parcelles doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics.

#### Eau potable et eau brute :

- tout établissement et toute installation doit être alimenté en eau potable et en eau brute, et être raccordé suivant les dispositions réglementaires.
- Le réseau incendie privé est obligatoirement installé sur le réseau d'eau brute.

#### Assainissement :

Les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions des instructions du 6 juin 1953 et du 10 décembre 1957.

#### Eaux pluviales :

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

Ces dispositifs doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

De plus, les eaux usées de fabrication doivent être isolées dans l'établissement en vue d'un traitement spécifique par l'industriel, avant rejet.

Les eaux de refroidissement doivent être recyclées en priorité. Leur rejet dans le milieu naturel ne peut s'effectuer qu'après contrôle qualitatif et quantitatif, et après traitement préalable s'il y a lieu.

Electricité et téléphone :

Les réseaux électriques basse tension et téléphoniques, doivent être souterrains.

**ARTICLE ZNAE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementées.

**ARTICLE ZNAE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions et stockage divers doivent être implantés au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication contraire portée aux documents graphiques, aucune construction ou stockage ne peut être implanté à moins de 10 mètres de l'emprise des voies.

**ARTICLE ZNAE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites entre lots :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2 avec un minimum de 5m par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

**ARTICLE ZNAE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 0,40 maximum de la surface des terrains.

**ARTICLE ZNAE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions y compris tout élément publicitaire et de signalisation est fixée à 15 m maximum à compter du terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que cheminées, silos, antenne, et autres ouvrages strictement industriels.

**ARTICLE ZNAE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de ces lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Sur les rues BESSEMER et CN.LEDOUX, les bâtiments doivent être implantés parallèlement aux voies. Les aires des retraits sur ces voies ne peuvent en aucun cas être affectées au parking des véhicules lourds.

Le bardage métallique est interdit en revêtement de façade des bâtiments réalisés sur ces deux voies.

#### Clôture :

Les clôtures sont obligatoires entre mitoyens.

Elles ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques.

En cas de réalisation, elles doivent être implantées à 1,50 au minimum de l'alignement.

Une locale poubelle normalisée par lot doit être réalisée selon la même contrainte.

### **ARTICLE ZNAE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré à l'intérieur de la propriété et en dehors des voies.

En outre, la superficie totale affectée au stationnement, y compris voies d'accès, et comptée hors œuvre, ne doit pas être inférieure :

Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics), à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

Pour les établissements industriels, à une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction : toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements de restaurations, à une place de stationnement pour 1,5 m<sup>2</sup> de surface de salle de consommation.

Pour les hôtels, à 6 places de stationnement pour 10 chambres.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les parkings doivent être indiqués sur les plans masse lors du dépôt de permis de construire et leur nombre doit être justifié par une note fournie par le pétitionnaire.

### **ARTICLE ZNAE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute occupation et les marges de recul sur voies doivent recevoir un aménagement végétal avec un minimum de 1,50 m de profondeur en bordur des voies publiques.

Le détail de l'aménagement doit être porté au dépôt du permis de construire et leur réalisation devra être garantie par le pétitionnaire lors du dépôt de dossier.

Les aires de stationnement pour voitures légères doivent être plantées d'arbres de haute tige.

20% au moins de la surface des lots doivent être affectés à la réalisation d'espaces verts.

### **ARTICLE ZNAE 14 – DROIT DE CONSTRUIRE**

Le droit à construire du secteur ZNAE est de :  
123.150m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre nette, répartis comme suit :

ZNAE1 :	48.900 m <sup>2</sup>
ZNAE2 :	19.000 m <sup>2</sup>
ZNAE3 :	17.000 m <sup>2</sup>
ZNAE4 :	38.250 m <sup>2</sup>

Les équipements publics ne sont pas soumis à la réglementation du POS.

### **ARTICLE ZNAE 15 – DEPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE**

Non autorisé.



## **CHAPITRE VI - ZONE NAF - ZONE D'ACCUEIL RESERVEE AU TOURISME ET AUX LOISIRS :**

La zone NAF est destinée à l'accueil d'équipements de tourisme et de loisirs.

L'aménagement de ces zones se fera sous forme de Z.A.C compatible avec l'objet de la zone.

La zone NAF comprend un secteur NAFc à vocation d'hébergement hôtelier touristique accueillant des structures légères dans le cadre de terrains de camping ou de parcs résidentiels de loisirs.

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

=====

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

- 1 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article NAF 2.
- 2 - Les lotissements.
- 3 - Les ouvertures de carrières, ainsi que les exhaussements et affouillements du sol.
- 4 – L'activité de dépôt et de gardiennage de véhicules (caravanes, résidences mobiles de loisirs...).
- 5 – L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- 6 - L'aménagement de parcs d'attractions.

#### **ARTICLE NAF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre de la procédure de Z.A.C.
- 2 - Les extensions de constructions à usage d'habitations existantes.
- 3- Dans le secteur NAFc :
  - L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs à condition qu'il ne porte pas atteinte au caractère et la qualité du site et n'apporte pas de nuisance sonore incompatible avec le caractère résidentiel du quartier.
  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sous la forme d'habitations légères de loisirs et les services liés et caractéristiques de l'hébergement hôtelier (restaurant, buanderie...),
  - L'extension limitée de constructions non mobiles ou démontables à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation initiale du POS.

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

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

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

Pour les constructions visées au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

#### 1 - Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 2 - 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.

### **ARTICLE NAF 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

#### 1 - Eau et assainissement:

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

#### 2 - Eaux pluviales:

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels avec obligation de prétraitement.

#### 3 - Electricité et téléphone:

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE NAF 5 -REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NAF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

1 - Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

2 - Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe de la voie.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

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

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la marge de recul prévue au document graphique.

- A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 10 m, cette distance pourra être ramenée à 5 m pour des raisons d'aspect architectural sauf dans le secteur NAfc.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE NAF 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Non réglementées.

## **ARTICLE NAF 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

La hauteur maximale est limitée à 7 m.

## **ARTICLE NAF 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Dans le secteur NAFc, les hébergements touristiques de loisirs devront présenter une simplicité de volume et une harmonie des teintes permettant une bonne intégration dans le site.

### **2 - Toitures :**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.

c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

### **ARTICLE NAF 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 : Néant.

Pour les constructions visées aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

### **ARTICLE NAF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Pour les constructions visées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

Concernant les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article NAF-2 :

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment des arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

4- Pour les terrains de camping et les parcs résidentiels et de loisirs, la trame végétale devra dans la mesure du possible être conservée, chaque emplacement destinée à accueillir une unité d'hébergement touristique et de loisirs doit être bordé sur 3 cotés au minimum par des haies arbustives et au moins comprendre 1 arbre de haute tige.

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

=====

**ARTICLE NAF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Pour les constructions visées au 1er alinéa de l'article NAF-2 :

Néant.

Pour les constructions visées au 2ème alinéa de l'article NAF-2 :

Les extensions sont autorisées à condition que la surface totale habitable de plancher développée hors oeuvre ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

Pour les constructions visées au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article NAF-2 :

Le COS applicable aux constructions à vocation d'hébergement hôtelier est de 0.12.

Pour l'extension de constructions d'habitation, l'agrandissement est limité à 25% de l'existant.

## **CHAPITRE VII - ZONE NAJL - ZONE DE JARDINS DE LOISIRS**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à la réalisation de jardins de loisirs.

Le règlement de cette zone ainsi que le plan de masse joint aux documents graphiques sont destinés à permettre un aménagement cohérent de ce secteur.

Les dispositions réglementaires édictées (règlement et plan) devront permettre le maintien de la vocation de cette opération (jardins) en bloquant toute possibilité d'évolution de ce secteur en zone d'habitat permanent ou temporaire.

Elle comprend un sous secteur NAJLT, dit de la « Thumine » différenciées aux articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions) NAJL-9 (emprise) ; NAJL-11 (aspect) et NAJL-12 (stationnement).

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

=====

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

- 1 - Les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation des "jardins", à l'exception de celles visées à l'article NAJL-2.
- 2 - Les lotissements de toute nature, autres que ceux destinés à la réalisation des "jardins loisirs".
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable.
- 4 - Les divers modes d'occupation du sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les terrains de camping et stationnement de caravanes.

#### **ARTICLE NAJL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1 - Les constructions destinées à l'entreposage des divers outils et instruments nécessaires à l'exploitation et la jouissance du jardin.
- 2 - Dans le secteur NAJLT, l'aménagement de jardins familiaux dans le cadre d'une opération d'ensemble (une cinquantaine de lots), chaque lot pouvant recevoir la construction d'un abri jardin de 4 m<sup>2</sup> d'emprise.

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

### **ARTICLE NAJL 3 - ACCES ET VOIRIE:**

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

### **ARTICLE NAJL 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

1 - Eau:

Sans objet.

2 - Assainissement:

Sans objet.

### **ARTICLE NAJL 5 - REGLES DE SURFACE ET FORMES DES TERRAINS :**

Néant.

### **ARTICLE NAJL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES:**

1 - Les implantations de constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse.

2 - Dans le secteur NAJLT, les abris jardins devront être implantés en recul de l'alignement à une distance minimale de 5 m.

### **ARTICLE NAJL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

1 - Les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan de masse.

2 - Dans le secteur NAJLT, les constructions des abris jardins doivent être implantées à 5 m des limites séparatives, celles-ci s'entendent comme limite séparative du terrain d'assiette de l'opération avec les parcelles riveraines.



**ARTICLE NAJL 8 - - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

1 - Les implantations de constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

2 - Dans le secteur NAJLT, les constructions des abris jardins devront s'implanter en bordure des chemins piétons de desserte des lots et seront regroupés.

**ARTICLE NAJL 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

1 - Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'emprise prévue au plan de masse.

Les abris à édifier sur chaque lot de terrain créé ne peuvent excéder 12 m<sup>2</sup>.

2 - Dans le secteur NAJLT, cette superficie sera de 4 m<sup>2</sup> par lot.

**ARTICLE NAJL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 3,00 m à l'égout des toitures.

**ARTICLE NAJL 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

Dispositions générales :

1 - Par leur aspect extérieur, les abris doivent constituer un ensemble harmonieux. Les diverses constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels.

2 - La couverture des abris devra être réalisée en tuiles rondes, romanes ou similaires, les pentes maximales étant de 33 %.

Dans le secteur NAJLT, d'autres types de toitures pourront être autorisés.

**Matériaux :**

3 - Les matériaux devront être employés dans leur technologie.

Les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

4 - Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes, traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

5 - Les clôtures devront être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

6 - Les clôtures et portails devront être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

Dans le secteur NAJLT, les clôtures en bois sont admises.

7 - Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, qui ne doivent comporter aucune scellement apparent.

**ARTICLE NAJL 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Chaque lot devra accueillir le véhicule des "jardiniers", sauf dans le secteur NAJLT ou aucun emplacement pour le stationnement des véhicules n'est autorisé.

**ARTICLE NAJL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Des plantations d'arbres de hautes tiges, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des abris de jardins dans le paysage.

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

=====

**ARTICLE NAJL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Sans objet.

## **CHAPITRE VIII - ZONE A-NAPA**

Dans le cadre de l'EUROPOLE Méditerranéen de l'Arbois, la zone A-NAPA est un secteur destiné à être aménagé pour l'accueil d'activités de hautes technologies, correspondant au Domaine du Petit Arbois (101 hectares).

L'aménagement de cette zone se fera sous forme de Z.A.C compatible avec l'objet de la zone.

La vocation spécifique de ce domaine, amorcée par l'installation des bâtiments de l'ancien sanatorium du Petit Arbois, confirmée par la Z.A.C du Petit Arbois, doit permettre d'accueillir, dans un cadre particulièrement adapté, des activités d'étude, de recherche, d'enseignement et toutes activités de hautes technologies axées sur la thématique de l'Environnement.

Les diverses opérations de Z.A.C à réaliser sur ce secteur, conduiront à une SHON maximale de 225 000 m<sup>2</sup>.

Confortée par les opérations engagées sur la partie de la Duranne intégrée à l'EUROPOLE de l'Arbois, à hauteur de 74 870 m<sup>2</sup> de SHON, c'est un potentiel de près de 300 000 m<sup>2</sup> qu'offrira le secteur du Petit Arbois.

Les caractéristiques du site - vallon, boisement- conduiront à la production d'un "urbanisme bocagé" où les bâtiments s'organiseront à l'intérieur des clairières créant un environnement visuel et sonore favorables à ce type d'activités.

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

#### **ARTICLE A-NAPA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS:**

1 - Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre de la procédure de Z.A.C.

2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles A-NAPA 3 à A-NAPA 15.

#### **ARTICLE A-NAPA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

1 - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A-NAPA 1.

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

Les conditions générales de l'occupation du sol seront fixées par les règlements et les plans d'aménagement de zone propres à chacune des opérations de Z.A.C à créer ultérieurement.

#### **ARTICLE A-NAPA 3: ACCES ET VOIRIE :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS/**

NEANT

**ARTICLE <a-NAPA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 9 : REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol totale des constructions à édifier dans la zone NAPA ne devra pas dépasser 10 % de sa surface.

**ARTICLE A-NAPA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 11: REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

⋮

NEANT

**ARTICLE A-NAPA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS :**

Les opérations et aménagements futurs de la zone NAPA devront laisser libre 40 % de sa surface en espaces verts.

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

**ARTICLE A-NAPA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Pour les constructions visées au 1er alinéa de l'article NAPA 2, la SHON totale de la zone A-NAPA est limitée à 225 000 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE IX : ZONE NASC /Zone réservée aux activités de la Sécurité Civile**

Il s'agit d'une zone d'affectation spéciale, strictement réservée aux activités de la Sécurité Civile.

Positionnée en limite de commune au Sud-Est et comprise à l'intérieur d'une vaste zone naturelle, ce secteur doit permettre l'extension et le développement des activités existantes – CIRCOSC, etc., liées à la Sécurité Civile.

Il est défini un sous-secteur NASC1 en bordure de la RD 7, différencié à l'article NASC-2.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.**

=====

#### **ARTICLE NASC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

Toutes constructions, travaux ou installations non mentionnées à l'article NASC2 sont interdits.

#### **ARTICLE NASC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.**

##### **Dans le secteur NASC**

- Les constructions, bâtiments et installations liés et nécessaires au développement des activités de la Sécurité Civile, y compris les constructions à usage de formation et d'hébergement,
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics concédés ou non

##### **Dans le secteur NASC1**

- L'aménagement des parkings, le logement du gardien, la plate-forme pour hélicoptère
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics concédés ou non.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

=====

#### **ARTICLE NASC 3 – ACCES ET VOIRIE.**

Un seul accès à la zone est prévu à partir de la R.D 7. Celui-ci devra être aménagé, en accord avec le gestionnaire de la voie de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

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

##### **1 - Eau.**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

##### **2 - Assainissement.**

A défaut de branchement à l'agent, les eaux usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

##### **3 - Eaux pluviales.**

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

##### **4 - Electricité et Téléphone.**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ou de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

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

Non réglementées.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de retrait indiquées sur le document graphique.

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées en recul sur l'alignement à une distance minimale de 10 mètres.

3 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics concédés ou non.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 10 mètres.

2 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics concédés ou non.

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

Non réglementée.

**ARTICLE NASC 9 – EMPRISE AU SOL.**

Non réglementée.

**ARTICLE NASC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions mesurée à l'égout des toits est limitée à 10 mètres.

2 - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concédés ou non.

**ARTICLE NASC 11 – REGLES CONCERNANT L'ASPECT.**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

1-1- Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

1-2- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

1-3- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

**2 - Toitures.**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2.1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33% maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2.2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- ↪ Terrasses accessibles de plain-pied depuis un étage courant,
- ↪ Extension de construction à toit terrasse,
- ↪ Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensemble immobiliers réalisés en toit terrasse.

2.3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures.

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importantes sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m. Les clôtures doivent être grillagées et ne comporter aucun scellement apparent.

c) L'aménagement de l'accès sur la voie publique peut comporter des éléments pleins de part et d'autre du portail, pouvant dépasser 2 m, ils ne pourront pas se développer sur une longueur supérieure à 20 m.

### **ARTICLE NASC 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

3 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou, en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.**

=====

### **ARTICLE NASC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).**

Le COS est fixé à 0,30.



## **CHAPITRE X - ZONE NAT (ACTIVITES TECHNOLOGIQUES)**

La zone NAT est destinée au développement d'une zone d'activités orientée vers la recherche et la haute technologie ; intégrées dans le site aixois, activités nouvelles et traditionnelles telle que l'agriculture, doivent coexister en harmonie pour se valoriser mutuellement.

Il est délimité à l'intérieur de celle-ci un sous-secteur particulier NATa, inconstructible, déterminé en raison des risques d'inondation, et correspondant à la zone inondable de l'Arc.

L'aménagement de cette zone se fera sous forme de zones d'aménagement concerté, compatibles avec l'objet de la zone, sauf en ce qui concerne les activités agricoles autorisées par les P.A.Z déterminant des sous-secteurs réservés en raison de la qualité des sols, pour le maintien et le développement de l'agriculture.

Néanmoins, l'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés notamment pour l'accueil d'organismes et services publics, hors procédure Z.A.C, dans les conditions fixées au présent règlement.

A l'intérieur du périmètre de la zone NAT, les activités afférentes aux domaines suivants pourront être admises :

- Formation supérieure, telles que : Grandes Ecoles, Départements d'Universités, I.U.T, Centres de Formation Permanente, etc.....,
- Recherche et développement, tels que : Laboratoires, Centres de Recherche Publics et Privés,
- Industries innovantes exploitant de nouvelles technologies non polluantes, soit pour les acquérir, soit pour les céder,
- Structures d'accueil et de rencontre pratiquant des activités collectives, telles que : hôtellerie, restauration, commerces d'accompagnement, bases de loisirs, détente, espaces ludiques, centres culturels, etc.....,
- Logements de qualité en rapport avec la fonction de la zone,
- Equipements techniques collectifs nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de la zone (eau et assainissement, énergie, télécommunication, sécurité de la zone, S.N.C.F),
- Activités agricoles.

En raison de la qualité des sites de la zone et des espaces agricoles, ainsi que de la volonté de la Ville de maintenir et développer les activités agricoles du secteur, les Z.A.C futures qui y seront créées devront laisser libre de toute occupation 60 % environ de l'ensemble des terrains de la zone NAT.

L'affectation de ces espaces sera mise en place dans le cadre d'études générales avec les Administrations directement concernées.

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

=====

### **ARTICLE NAT 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article NAT-2.
- 2 - Le camping et le caravanning.
- 3 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, véhicules désaffectés.
- 4 - Les ouvertures de carrières ainsi que les exhaussements et affouillements non liés à une opération autorisée.
- 5 - Dans le secteur a, toute construction autre que les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE NAT 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS:**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - Tous mouvements de terrain liés à une opération de travaux publics.
- 2 - Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire. Ces installations et constructions ne sont pas soumises aux articles 3 et 15 de la zone.

Sauf dans le secteur a :

- 1 - Les constructions conformes à la vocation de la zone dans le cadre de la procédure de Z.A.C.
- 2 - Les extensions de constructions à usage d'habitation existantes dans les conditions définies aux articles NAT-3 et suivants,
- 3 - Les extensions de constructions existantes, sans modification de leur destination et sans augmentation du nombre de logements, dans les conditions définies aux articles NAT-3 et suivants.
- 4 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- 5 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- 6 - Les ouvrages techniques d'intérêt public.
- 7 - Les aménagements intérieurs, avec changement de destination, des constructions existantes afin de permettre l'accueil d'organismes et services publics ainsi que leurs extensions et constructions nouvelles d'une S.H.O.N inférieure à 120 m<sup>2</sup>, nécessaires aux activités exercées dans ces bâtiments, dans les conditions définies aux articles NAT-3 et suivants.

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

Les conditions générales de l'occupation du sol seront fixées par les règlements et les plans d'aménagement de zone propres à chacune des opérations de Z.A.C à créer ultérieurement dans le périmètre de la zone NAT de l'Arbois.

### **ARTICLE NAT 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Pour les constructions visées au deuxièmement, troisièmement, quatrièmement et septièmement de l'article NAT-2 :

#### **1 - Voirie:**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 - Accès:**

Les accès sur les voies 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.

### **ARTICLE NAT 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

Pour les constructions visées au deuxièmement, troisièmement, quatrièmement et septièmement de l'article NAT-2 :

#### **1 - Eau et assainissement:**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature. Exceptionnellement, une alimentation en eau brute de la Société du Canal de Provence, après traitement, sera tolérée, ainsi que l'alimentation d'un groupe septique individuel.

#### **2 - Eaux pluviales:**

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

#### **3 - Electricité et téléphone :**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE NAT 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NAT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

Pour les constructions visées au deuxième, troisième, quatrième et septième de l'article NAT-2 :

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées.

Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

2 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE NAT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Pour les constructions visées au deuxième, troisième, quatrième et septième de l'article NAT-2 :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 10 m. Cette distance pourra être amenée à 5,00 m pour des raisons d'aspect architectural.

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

Non réglementée.

#### **ARTICLE NAT 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementée.

#### **ARTICLE NAT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

Pour les constructions visées au deuxième et troisième de l'article NAT-2 :

- La hauteur maximale à l'égout des toits est limitée à 7,00 m.

Pour les constructions visées au quatrième de l'article NAT-2 :

- La hauteur maximale à l'égout des toits est limitée à 10,00 m.

Pour les constructions visées au 7° de l'article NAT-2, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle des bâtiments existants.

Exceptionnellement des hauteurs plus importantes peuvent être tolérées pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des établissements (citernes, cheminées, ventilation, stockage interne au bâtiment...). De même, pourront échapper à cette limitation, les équipements publics ou privés d'infrastructures et de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes E.D.F, tours de relais hertziens...), sous réserve de l'accord des services compétents.

### **ARTICLE NAT 11- REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

#### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

2-4 - Les bâtiments fonctionnels liés à l'activité agricole pourront être couverts en fibrociment, couleur terre cuite teintée dans la masse.

#### **3 - Clôtures :**

Pour les cas visés au deuxième, troisième, quatrième et septième de l'article NAT-2 :

- a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques : sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

#### **ARTICLE NAT 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Pour les constructions visées au deuxièmement, troisièmement, quatrièmement et septièmement de l'article NAT-2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

#### **ARTICLE NAT 13 - ESPACES LIBRES , PLANTATIONS :**

Pour les constructions visées au deuxièmement, troisièmement, quatrièmement et septièmement de l'article NAT-2 :

1 - Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de hautes tiges correspondant aux essences de la région.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (1 sujet pour 2 emplacements).

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

=====

#### **ARTICLE NAT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Pour les constructions visées au deuxièmement de l'article NAT-2 :

- Les extensions sont autorisées à condition que la surface totale de plancher développé hors oeuvre ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

Pour les constructions visées au troisièmement et septièmement de l'article NAT-2 :

- Les extensions des constructions existantes affectées à d'autres usages que l'habitation sont autorisées dans la limite de 25 % de l'existant,
- Les constructions nouvelles visées au 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article NAT-2 sont autorisées dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

## **CHAPITRE XI - ZONE NB (CAMPAGNE)**

La zone NB constituée par des terrains en nature de campagne est divisée en cinq secteurs correspondant à des degrés différents de sauvegarde du paysage. Elle a vocation principalement à accueillir de l'habitat individuel diffus,

- Secteur NB 1,
- Secteur NB 1.1,
- Secteur NB 2,
- Secteur NB 3.
- Secteur NB 4.

différenciés aux articles NB-5, NB-6, NB-7 et NB-14.

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

=====

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

- 1 - Les lotissements et opérations d'ensemble de toute nature.
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- 3 - Les locaux affectés aux autres activités, à l'exception de ceux liés aux constructions visées à l'article NB-2, premier et deuxième alinéa et à condition que les activités qui s'y exercent ne causent aucune nuisance au voisinage.
- 4 - Les abris à caractère précaire quelles qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception des abris qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.
- 5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 6 - Dans le secteur 3, l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement de caravanes.
- 7 - Dans le secteur 4, toutes occupations ou utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article NB-2 6<sup>ème</sup> alinéa.

#### **ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

- 1 - Les constructions à usage principal d'habitation à raison d'un seul bâtiment par îlot de propriété, comportant au maximum deux logements.
- 2- Une seule construction à usage d'annexe du bâtiment principal d'habitation à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> de SHOB non constitutive de SHON.
- 3 - Les établissements de soins, de cure, lorsque leur présence n'est pas susceptible d'entraîner la réalisation ou l'extension d'équipements publics.

4 - Les extensions des constructions existantes à la date de publication du plan d'occupation des sols, sans modification de leur destination et sans augmentation du nombre de logements, dans les conditions définies aux articles NB-7 et NB-14.

5 - Les constructions à usage de distribution de carburant ainsi que le logement de fonction nécessaire, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités de l'autoroute (RN 296).

6 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

7 - Dans le secteur NB 4 :

- Les constructions et installation affectées à la pratique du sport,
- Les structures d'accueil de restauration et d'hébergement,
- Les bâtiments affectés à la gestion et à l'administration des activités sportives,
- Les logements de fonction.

8- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du bâtiment principal d'habitation

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

=====

### **ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

1 - Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des zones d'entrecroisement pourront être imposées en particulier au droit des accès.

2 - 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.

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



#### **ARTICLE NB 4 - DESSERTTE EN RESEAUX :**

##### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable.

##### 2 - Assainissement :

A défaut de branchement, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

##### 3 - Pluvial :

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

##### 4 - Electricité et téléphone :

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE NB 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie minimale de :

- 2 500 m<sup>2</sup> en secteur 1 et 4,
- 4 000 m<sup>2</sup> en secteur 1.1,
- 10 000 m<sup>2</sup> en secteur 2,
- 40 000 m<sup>2</sup> en secteur 3.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions visées aux alinéas 2, 4 et 8 de l'article NB-2.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

1 - Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques. Elles doivent être implantées à 50 m de l'axe de la R.N. 296.

Les constructions nécessaires aux activités de distribution de carburant devront être implantées à 35 m de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux auvents, pompes et autres annexes.

2 - A défaut d'indication concernant les marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 m de l'axe de la voie.

4 - Des adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi qu'aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à :

- 5,00 m en secteurs 1 et 1.1 et 4,
- 10,00 m en secteurs 2 et 3.

2 - Dans les secteurs 2 et 3, dans le cas d'extensions de constructions existantes prévues à l'article NB-2, cette distance pourra être ramenée à 5,00 m minimum pour des raisons d'aspect architectural ou d'implantation du bâtiment existant.

3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE NB 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Non réglementées.

## **ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS :**

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser en ce qui concerne les habitations et les autres bâtiments non affectés aux services publics :

- 7,00 m pour les habitations,
- 3,00 m. pour l'annexe au bâtiment principal, visées à l'article NB-2 alinéa 2,
- 10,00 m pour les autres constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE NB 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, les mouvements de terrains seront limités au strict minimum. Elles doivent être de forme simple, ce qui exclut la multiplicité des volumes et des types d'ouverture.

Dans les secteurs NB1 et NB1.1, le bâtiment doit s'inscrire dans un carré de 25 m de côté, à l'exception des constructions annexes et des piscines.

### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### **3 - Clôtures :**

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soutènement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

Dans les secteurs NB 2 et NB 3, seules sont autorisées les clôtures grillagées sans scellement apparent.

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

#### **ARTICLE NB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

1 - Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement en œuvre ne peut excéder 1,5 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

2 - Pour les constructions autres que celles à destination d'habitation, la superficie totale affectée aux stationnements ne doit pas être inférieure à la moitié de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

1 - Les espaces libres de toute occupation et construction doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, et en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3 - Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

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

1 - Pour les constructions visées aux alinéas 1 et 3 de l'article NB-2, le C.O.S est fixé :

- Dans le secteur 1, à 0,10.
- Dans le secteur 1.1, à 0,060.
- Dans le secteur 2, à 0,03.
- Dans le secteur 3, à 0,01.

2 - Pour les constructions visées à l'alinéa 7 de l'article NB-2, le C.O.S. est fixé à 0,10. Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions des installations sportives d'utilité publique.

3 - Pour les constructions existantes à la date de publication du P.O.S sur une superficie inférieure au minimum en fonction des secteurs et visées au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article NB-2, les extensions sont autorisées à condition que :

a) Pour les habitations la Surface Hors Œuvre Nette, y compris l'existant, ne dépasse pas :

- 150 m<sup>2</sup> en secteur NB 1 et NB 1.1.
- 200 m<sup>2</sup> en secteur NB 2.
- 250 m<sup>2</sup> en secteur NB 3.

b) Pour les constructions affectées à un autre usage et existant à la date de publication du P.O.S, les extensions sont autorisées dans la limite de 25 % de l'existant.

4 - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public du chemin de fer.

5 - Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.

## **CHAPITRE XII - ZONE A-NB (CAMPAGNE):**

La zone A-NB constituée par des terrains en nature de campagne est divisée en plusieurs secteurs correspondant à des degrés différents de sauvegarde du paysage.

A l'intérieur du périmètre révisé, est défini un secteur A-NB4, dont les terrains, situés en limite Sud du plateau, sont utilisés actuellement par des activités de détente et de loisirs.

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

#### **ARTICLE A-NB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS:**

- 1 - Les constructions et installations affectées à la pratique du sport,
  - Les structures d'accueil de restauration et d'hébergement,
  - Les bâtiments affectés à la gestion et à l'administration des activités sportives,
  - Les logements de fonction.
  
- 2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

#### **ARTICLE A-NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Toutes occupations ou utilisation du sol autres que celles autorisées à l'article NB1 sont interdites.

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

#### **ARTICLE A-NB 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### 1 - Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

## **ARTICLE A-NB 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être raccordés au réseau public.

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

### **2 - Assainissement :**

A défaut de branchement, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.1331-10 (ancien L.35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

### **3 - Pluvial :**

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

### **4 - Electricité et téléphone :**

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades, pour les lignes électriques.

## **ARTICLE A-NB 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie minimale de :

- 2 500 m<sup>2</sup>,

## **ARTICLE A-NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

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

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 m de l'axe de la voie.

4 - Des adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

#### **ARTICLE A-NB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à :

- 5,00 m,

#### **ARTICLE A-NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A-NB 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL:**

Non réglementées.

#### **ARTICLE A-NB 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS :**

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas dépasser en ce qui concerne les habitations et les autres bâtiments non affectés aux services publics :

- 7,00 m pour les habitations,
- 10,00 m pour les autres constructions.

#### **ARTICLE A-NB 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Elles doivent être de forme simple, ce qui exclut la multiplicité des volumes et des types d'ouverture.

##### **2 - Toitures:**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 – Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.



2-2 – Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain-pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 – Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3 - Clôtures :

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,00 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soutènement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60m.

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m, ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **ARTICLE A-NB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Pour les constructions à destination **de service public ou d'intérêt collectif de loisirs** et les constructions à destination d'**hébergement hôtelier**, la superficie totale affectée au stationnement ne doit pas être inférieure à la moitié de la surface de plancher hors œuvre nette prise en compte dans le calcul du C.O.S.

### **ARTICLE A-NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

1 - Les espaces libres de toute occupation et construction doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, et en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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

**ARTICLE A-NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

1 - Le COS est fixé à 0,10.

2 - Le COS n'est pas applicable aux constructions des installations sportives d'utilité publique ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **CHAPITRE XIII- ZONE NC (ACTIVITES AGRICOLES):**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement 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. La zone comporte un sous-secteur particulier NCa, inconstructible en raison des risques d'inondation.

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

=====

#### **ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole, à l'exception de celles visées à l'article NC-2.
- 2 - Les lotissements de toute nature et opérations d'ensemble.
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
- 4 - Les divers modes d'occupation du sol, visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article NC-2.
- 5 - Les terrains de camping et stationnement des caravanes, autres que les "campings à la ferme".
- 6 - En secteur a, toutes constructions et exhaussements du sol.
- 7 - Les carrières, sauf dans le cas visé à l'article NC-2.
- 8 - En secteur NCp, toutes les constructions et installations, à l'exception de celles visées à l'alinéa 8 de l'article NC-2.

#### **ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS, sauf dans le secteur a:**

- 1 - Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole.
- 2 - L'extension et l'aménagement des bâtiments existants sans modification de leur destination, ni création de logements, dans les conditions fixées à l'article NC-14. Une piscine par terrain peut être autorisée à la condition qu'elle soit implantée à proximité des bâtiments existants.
- 3 - Les bâtiments des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment le traitement et la commercialisation des produits agricoles (coopératives).
- 4 - A 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 soit compatible avec une vocation agricole.

5 - Les constructions nécessaires à la réalisation des équipements correspondant aux emplacements réservés dans la zone.

6 - Tous mouvements de terrains liés à une opération de travaux publics.

7 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Ces installations et constructions ne sont pas soumises aux articles 3 à 15 de la zone.

8- Dans le secteur NCp, seules sont autorisées, les châssis et serres de production agricole et l'aménagement des bâtiments existants sans modification de leur destination.

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

=====

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

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Des zones d'entrecroisements pourront être imposées en particulier au droit des accès.

Ces voies doivent présenter une largeur de plate-forme minimale de 10 m et des rayons en plan minima de 15 m sur l'axe, pour desservir des activités industrielles liées à l'agriculture.

2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

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

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

1 - Eau:

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

2-1- 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.

2-2 - L'évacuation souterraine 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.

#### Eaux pluviales :

2-3 - Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

2-4 - En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE NC 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES:**

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

2 - A défaut d'indication concernant les marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie.

4 - Les adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire ainsi qu'aux locaux techniques des services publics, concédés ou non.

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

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4,00 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quant les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

2 - En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4,00 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

#### **ARTICLE NC 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

1 - La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

2 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 m à l'égout des toitures, pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 m pour les autres constructions.

3 - Pour les constructions visées au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article NC-2, et notamment pour l'établissement pénitentiaire, dans un périmètre de 50 m autour de l'établissement délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne pourront excéder R + 2 (rez-de-chaussée et 2 étages); la hauteur totale des locaux à usage industriel est limitée à 11 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE NC 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

##### **Dispositions générales :**

1 - Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

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

3 - Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

4 - Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

4-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

4-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

4-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

4-4 - Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en fibrociment couleur terre cuite teintée dans la masse.

5 - Pour les constructions visées au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article NC 2, et notamment pour l'établissement pénitentiaire, dans un périmètre de 50 m autour de l'établissement délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte, doivent être aveugles.

#### Matériaux :

6 - Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux, telles que faux pans en bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

7 - Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

#### Clôtures :

8 - Les clôtures devront être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

9 - Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.

10 - Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

### **ARTICLE NC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Non réglementée.

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

1 - Des plantations d'arbres de hautes tiges, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

2 - Pour les constructions visées au 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article NC-2, et notamment pour l'établissement pénitentiaire, toutes constructions et toutes plantations d'arbres de hautes tiges sont interdits à moins de 6 m du mur d'enceinte.

3 - Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

=====

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

Pour les constructions visées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article NC-2, les extensions sont autorisées à condition :

- Pour les habitations, que l'extension soit limitée à 50% de l'existant et que la Surface Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.
- Pour les constructions affectées à un autre usage et existantes à la date de publication du plan d'occupation des sols, les extensions sont autorisées dans la limite de 25 % de l'existant.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.



## **CHAPITRE XIV- ZONE A-NC (ACTIVITES AGRICOLES):**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles. Outre les secteurs de la vallée de la Mérindole et de Saint-Pons, secteurs agricoles reconnus en raison de la qualité des sols, la zone agricole comprend certains territoires du grand plateau de l'Arbois où les zones d'arboricultures (secteur A-NCA) constitueront des coupures utiles dans le cadre de la lutte contre les incendies. La sensibilité du milieu a conduit à la définition d'un secteur A-NCA interdisant toute construction nouvelle. Les installations et constructions nécessaires à la gestion de ces terrains ne sont admises que dans les « poches » A-NC définis au document graphique. La zone comporte un sous-secteur particulier A-NCi, secteur inondable dans lequel existe un risque modéré (vallée de l'Arc et du Grand Torrent).

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

#### **ARTICLE A-NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

Sauf dans le secteur A-NCA où toutes constructions ou utilisations du sol, autre que la culture des terres, sont interdites, sont autorisés aux conditions fixées ci-dessous :

1 - Dans l'intérêt de l'exploitation, les constructions suivantes :

1.a – Les constructions à caractère fonctionnel, autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont directement liées –ou nécessaires- à l'exploitation ;

1.b – Les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, S.I.C.A.) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles ;

1.c – Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation et notamment le logement de l'exploitant et des employés.

1.d – Les changements de destination des bâtiments lorsque ceux ci restent liés à l'exercice de l'activité agricole.

2 - Les « campings » lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation et sont soumis à déclaration.

3 - Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.

4 – Les extensions mesurées de constructions existantes sans changement de destination.

5 – Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés.

6 – Dans le secteur A-NCi, les exhaussements de sol limités à l'emprise et à la desserte des constructions.

7 – Les ouvrages techniques d'intérêt public ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

## **ARTICLE A-NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1.

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

### **ARTICLE A-NC 3 - ACCES ET VOIRIE :**

1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Ces voies doivent présenter une largeur de plate-forme minimale de 10 m et des rayons en plan minima de 15 m sur l'axe, pour desservir des activités industrielles liées à l'agriculture.

2 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'entrée de la propriété, notamment, 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 A-NC 4 - DESSERTE EN RESEAUX:**

1 - Eau:

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

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

2 - Assainissement :

#### **Eaux usées :**

2.1- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées vers le 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.

2.2 - L'évacuation des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.1331-10 (ancien L.35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

## **Eaux pluviales :**

2.3 - Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

2.4 - En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE A-NC 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Dans le cas d'une construction d'habitation individuelle desservie par un captage d'eau privé et par un dispositif d'assainissement non collectif, la superficie minimale du terrain est de 4000 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A-NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

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

2 - A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie.

## **ARTICLE A-NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4,00 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4,00 m.

## **ARTICLE A-NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:**

1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportant pas de baies éclairant des pièces habitables.

2- En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4,00 m.

## **ARTICLE A-NC 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées.

## **ARTICLE A-NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :**

1 - La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

2 - La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 m à l'égout des toitures, pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE A-NC 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

### **Dispositions générales :**

1 - Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

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

3 - Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

4 - La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en tuiles rondes, type « romaine ». Les couvertures en terrasse seront, toutefois, autorisées.

5 - Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en fibrociment couleur terre cuite teintée dans la masse.

### **Matériaux:**

6 - Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux, telles que faux pans en bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

7 - Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

### **Clôtures:**

8 - Les clôtures devront être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

9 - Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m.

10 -Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

**ARTICLE A-NC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT:**

Non réglementée.

**ARTICLE A-NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Des plantations d'arbres de hautes tiges, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

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

**ARTICLE A-NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

Néant.

## **CHAPITRE XV - ZONE ND (PROTECTION DE LA NATURE):**

La zone ND contient les terrains dont le maintien à l'état actuel est souhaitable. Elle comprend cinq secteurs :

- 1 secteur ND1, dans lequel la protection est totale, qui comprend un sous-secteur ND1a, inconstructible en raison des risques de glissement, et un secteur ND1i.
- 1 secteur ND2, réservé aux activités de détente, sportives, de loisirs et d'accueil.
- 1 secteur ND3, inconstructible en raison des risques d'inondation.
- 1 secteur ND4, destiné à la mise en valeur et à l'animation du site archéologique d'Entremont.
- 1 secteur NDC, destiné à l'aménagement du cimetière paysager.
- 1 secteur NDG destiné à l'aménagement d'un parcours de golf qui comprend un sous-secteur NDG1 pour l'accueil des bâtiments et locaux d'entretien du golf
- 1 secteur NDI correspondant à la zone à risque fort (hauteur d'eau > 1m et vitesse > 0,5 m/s) de l'étude des zones inondables du ruisseau de la Thumine et dont les conditions d'occupation ou d'utilisation des sols sont définies aux articles ND-1 et ND-2.

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

=====

#### **ARTICLE ND 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

- 1 - Les lotissements et opérations d'ensemble de toute nature.
- 2 - Les constructions et installations classées autres que celles visées à l'article ND-2.
- 3 - Les abris à caractère précaire et le stationnement des caravanes quelles qu'en soient leur nature et leur destination, à l'exception des abris qui seraient nécessaires à la sécurité ou à la continuité de l'exploitation ferroviaire.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés.
- 5 - Le camping et le caravanning, sauf dans le secteur ND-2.
- 6 - Les exhaussements du sol, dans le secteur 3.
- 7 - Dans le secteur NDC, toutes opérations ou utilisations du sol, non mentionnées à l'article ND-2, 11<sup>ème</sup> alinéa, sont interdites.
- 8 - Dans le secteur NDG, toutes occupations ou utilisations du sol, non mentionnées à l'article ND-2 sont interdites.

9 - Dans le secteur ND1, tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article ND-2.

10 - Dans le secteur ND3, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation et au développement des équipements communaux ne recevant pas de public.

**ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS, sauf dans les secteurs ND 3 et ND 1 a:**

1 - Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques.

2 - Les extensions de constructions existantes à la date de publication du P.O.S, sans modification de leur destination, ni création de logements, dans les conditions définies à l'article ND-14.

Une piscine par terrain peut être autorisée à la condition qu'elle soit implantée à proximité des bâtiments existants.

3 - Dans le secteur 2, les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de détente, sportives, de loisirs et d'accueil.

4 - Les carrières, à condition qu'elles satisfassent aux dispositions générales du titre 1, article 9.

5 - Les constructions nécessaires à la réalisation des équipements correspondant aux emplacements réservés de la zone.

6 - Tous mouvements de terrain liés à une opération de travaux publics.

7 - Pour le fonctionnement du service public ferroviaire, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires, réalisés par l'exploitant, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général. Ces installations et constructions ne sont pas soumises aux articles 3 à 15 de la zone.

8 - La construction de la gare nouvelle TGV ainsi que les constructions à usage de bureaux et de commerces et la réalisation des parcs de stationnement, sous réserve qu'elles soient directement liées ou associées à l'activité ferroviaire et à l'accueil des voyageurs. Ces constructions et installations ne sont pas soumises aux articles 3 et 15 de la zone.

9 - Dans le secteur 4, les constructions nécessaires à la mise en valeur, à l'animation et à la protection du site archéologique d'Entremont.

10 - Dans le secteur NDG :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du parcours de golf,

- dans le sous secteur NDG1, les bâtiments pour l'entretien du golf dans les conditions définies aux articles ND-7 et ND-14

11 - Dans le secteur NDC :

- a) Les constructions nécessaires au fonctionnement du cimetière.
- b) Les affouillements, exhaussements et travaux divers.
- c) Les logements de fonction nécessaires au gardiennage du cimetière.

12 - Dans le secteur ND1, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- Les terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- 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,
- 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. Dans les zones urbaines, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) ou à maille de taille croissante vers le haut (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) peuvent être admises sans aucun mur bahut de soubassement. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits,
- Les surélévations mesurées des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol.
- Les augmentations de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des bâtiments existants, visant à la création de locaux à usage sanitaire, technique ou de loisir, ou permettant des accès de sécurité.

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

=====

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

1 - Voirie:

Seules, peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article ND-2.

Des zones d'entrecroisements pourront être imposées en particulier au droit des accès.



## 2 - 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.

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

Les accès directs sur la route départementale n°9 sont interdits.

## **ARTICLE ND 4 - DESSERTE EN RESEAUX :**

### Eau et assainissement :

#### 1 - Eau:

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doivent être alimentés en eau potable.

#### 2 - Assainissement :

A défaut de branchement à l'égout, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

## **ARTICLE ND 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

## **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**

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

2 - A défaut d'indication concernant les marges de reculement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

3 - En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la voie.

4 - Des adaptations pour l'extension des bâtiments existants pourront éventuellement être accordées.

5 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ainsi qu'aux locaux techniques des services publics concédés ou non.

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

1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de :

- 20 m en secteur ND 1,
- 5 m en secteur ND 2, ND 4 et NDC et NDG1.

2 - Dans le cas d'extensions des constructions existantes prévues à l'article ND-2 2<sup>ème</sup> alinéa, cette distance pourra être ramenée à 5 m pour des raisons d'aspect architectural ou d'implantation du bâtiment existant.

3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE ND 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées.

### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas être supérieure en ce qui concerne les habitations et les autres bâtiments non affectés aux services publics à :

- 7 m pour les habitations,
- 10 m pour les autres constructions,

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE ND 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

## 2 - Toitures

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

## 3 - Clôtures

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.

c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

## **ARTICLE ND 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementée.

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

Les dispositions de cet article devront être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

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

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

1 - Pour les constructions visées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article ND-2, les extensions sont autorisées à condition :

a) Pour les habitations, que l'extension soit limitée à 50% de l'existant et que la Surface Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>, y compris l'existant.

b) Pour les constructions affectées à un autre usage et existantes à la date de publication du P.O.S, les extensions sont autorisées dans la limite de 25 % de l'existant.

2 - Pour les constructions visées aux 3<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article ND-2, le coefficient d'occupation du sol est de 0,10.

3 - Il n'est pas fixé de C.O.S pour les constructions nécessaires au fonctionnement du Service Public du Chemin de Fer.

4 - Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.

5 - Pour les constructions visées au 11<sup>ème</sup> alinéa de l'article ND-2, la S.H.O.N. maximale autorisée est plafonnée à 2000 m<sup>2</sup>.

6- Pour les constructions visées au 10<sup>o</sup> alinéa de l'article ND-2 la SHOB maximale autorisée est plafonnée à 1 200 m<sup>2</sup>.

## **CHAPITRE XVI - ZONE A-ND (PROTECTION DE LA NATURE):**

**La zone ND contient les terrains dont le maintien à l'état actuel est souhaitable. Elle comprend 4 secteurs :**

- 1 secteur A-ND1, dans lequel la protection est totale et un sous secteur A-ND1i, secteur inondable dans lequel existe un risque modéré.
- 1 secteur A-ND2A affecté aux activités et équipements de loisirs et d'accueil n'entraînant aucune possibilité de résidence permanente en dehors des logements de fonction.
- 1 secteur A-ND3, correspondant à la zone inondable caractérisé par un risque fort.
- 1 secteur A-NDsc (site compostage) défini sur les terrains affectés à l'exploitation temporaire d'un site de compostage rustique.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :**

#### **ARTICLE A-ND 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

- 1- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines, à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques.
- 2- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date de la publication du P.O.S. dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour l'habitation et de 25% de l'existant pour les constructions affectées à un autre usage.
- 3- Les carrières, à condition qu'elles satisfassent aux dispositions générales du titre 1, article 9
- 4- Les constructions nécessaires à la réalisation des équipements correspondant aux emplacements réservés de la zone
- 5- Tous mouvements de terrain liés à une opération de travaux publics
- 6- Dans le secteur A-NDsc, ne sont admis que :
  - L'installation classée correspondant à l'exploitation temporaire d'un site de compostage rustique,
  - L'utilisation et l'aménagement du sol, sans construction, destiné à l'exploitation temporaire d'un site de compostage rustique
- 7- Dans le secteur A-ND1i, les exhaussements de sols limités à l'emprise et à la desserte des constructions

- 8- Dans le secteur A-ND3 les équipements publics communaux ne recevant pas de public.
- 9- Les ouvrages techniques d'intérêt public, les ouvrages techniques ponctuels (poteaux, pylônes, antennes) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.
- 10- Dans le secteur A-ND2A, seules sont autorisées les constructions pour les équipements publics correspondant aux emplacements réservés, ainsi que les changements de destinations des bâtiments existants conformes à la vocation du secteur.

#### **ARTICLE A-ND 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :**

Toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A-ND1 sont interdites

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

#### **ARTICLE A-ND 3 - ACCES ET VOIRIE :**

##### **1- Voirie :**

Seules, peuvent être créées les voies privées nécessaires à la desserte des exploitations et domaines visés à l'article A-ND1.

##### **2- 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.

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

Les accès directs sur la route départementale n°9 s ont interdits.

#### **ARTICLE A-ND 4 – DESSERTE EN RESEAUX :**

##### **Eau et assainissement :**

##### **1- Eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doivent être alimentés en eau potable.

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

## 2- Assainissement :

A défaut de branchement à l'égout, les eaux et matières usées doivent être raccordées à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.1331-10 (ancien L.35-8) du Code la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

### **ARTICLE A-ND 5 – REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

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

- 1- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.
- 2- A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m. par rapport à l'emprise indiquée sur les documents graphiques
- 3- En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m. de l'axe de la voie.

### **ARTICLE A-ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

- 1- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 20 m dans les secteurs A-ND1, A-ND3 et A-NDsc et de 5 m dans le secteur A-ND2A.
- 2- Dans le cas d'extensions des constructions existantes prévues à l'article A-ND-1-2<sup>ème</sup> alinéa, cette distance pourra être ramenée à 5 m pour des raisons d'aspect architectural ou d'implantation du bâtiment existant.

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

Non réglementée

### **ARTICLE A-ND 9 – REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées

## **ARTICLE A-ND 10 – HAUTEUR DES BATIMENTS :**

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas être supérieure en ce qui concerne les habitations et les autres bâtiments non affectés aux services publics à :

- 7 m pour les habitations.
- 10 m pour les autres constructions.

## **ARTICLE A-ND 11 – REGLES CONCERNANT L'ASPECT :**

1- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

### 2- Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1- Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33% maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2- Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3- Pour les constructions de bâtiments publics, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis.

### 3- Clôtures :

- a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.
- b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.
- c) Seules sont autorisées les clôtures grillagées qui ne doivent comporter aucun scellement apparent.

## **ARTICLE A-ND 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT :**

Non réglementé



**ARTICLE A-ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Sans objet.

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

**ARTICLE A-ND 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Néant.

## **CHAPITRE XVII - ZONE A-NH (HAMEAU) :**

La zone A-NH concerne le hameau de la Mérindole qui constitue le principal regroupement de constructions dans la vallée de la Mérindole.

Le souci de protection générale de la vallée du Grand Torrent se traduit par l'absence de nouvelles zones constructibles dans ce secteur de haute sensibilité.

L'objectif général de protection des sites conduit à définir pour le hameau un corps de règles spécifiques assurant la gestion des bâtis existants et des terrains en frange. Ces règles permettront un développement contrôlé des habitations et activités existantes à l'intérieur d'un périmètre restreint, garant du respect de la physionomie du hameau et d'une gestion économe de l'espace.

La traversée du hameau par le Grand Torrent induit la définition de zones d'aléa inondation A-ND3 zone à risque fort inconstructible- et secteur A-NHi zone à risque modéré dans lequel sont applicables les prescriptions de l'article 8 des dispositions générales du titre I.

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

#### **ARTICLE A-NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS :**

1 – Les constructions affectées à l'habitation ou aux services qui en sont le complément habituel dans les conditions définis aux articles A-NH 3 à A-NH 15 du présent règlement.

2 – Les extensions des constructions existantes limitées à 150 m<sup>2</sup> de SHON y compris l'existant dans le cas où l'application du COS conduirait à une surface inférieure.

3 – Les ateliers à caractère artisanal liés aux besoins de la population, à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité et ne crée pas de nuisances.

4 – Les ouvrages techniques d'intérêt publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles A-NH 3 à A-NH 15.

5 - L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.
- Qu'elles soient compatibles, par leur volume et leur aspect, avec le milieu environnant.

6 – Dans le secteur A-NHi les exhaussements de sol limités à l'emprise et à la desserte de construction.

#### **ARTICLE A-NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS:**

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A-NH1 sont interdites.

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

### **ARTICLE A-NH 3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### **1 - Voirie:**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **2 - 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.

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

### **ARTICLE A-NH 4 - DESSERT EN RESEAUX :**

#### **1 - Eau:**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doivent être raccordés au réseau public.

Les réseaux d'eau utilisés pour l'alimentation humaine devront être protégés contre les risques de retour d'eau polluée conformément à l'article 16 du Règlement Sanitaire Départemental par l'installation de dispositifs de disconnexion adaptés, notamment pour les activités industrielles, artisanales et agricoles.

#### **2 - Assainissement :**

A défaut de branchement à l'égout, les eaux et matières usées doivent être raccordées par canalisations souterraines à des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

La superficie du terrain doit être au minimum de 1000 m<sup>2</sup> pour recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

Une autorisation de rejet doit être établie par le gestionnaire du milieu récepteur comme prévue par l'article L.331-10 (ancien L.35-8) du Code de la Santé Publique. Cette autorisation doit notamment préciser les conditions d'acceptation des effluents (quantité, variabilité, qualité), ainsi que les caractéristiques de leur surveillance.

#### **3 – Pluvial :**

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

#### 4 – Electricité et téléphone :

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

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement au réseau électrique et au réseau téléphonique peut être assuré par câbles torsadés posés sur les façades, pour le téléphone, par câbles courants sur les façades pour les lignes électriques.

#### **ARTICLE A-NH 5 - REGLES DE SURFACE ET FORME DES TERRAINS :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE A-NH 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.

#### **ARTICLE A-NH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES:**

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérales si elles sont adossées à des constructions voisines existantes ou si elles ont une hauteur inférieure à 4 m.

Dans le cas contraire, elles doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de la limite séparative, égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans être inférieur à 3 m.

2 - Elles doivent respecter une distance de 3 m minimum par rapport à la limite arrière.

#### **ARTICLE A-NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A-NH 9 - REGLES D'EMPRISE AU SOL :**

Non réglementées.

#### **ARTICLE A-NH 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS:**

La hauteur à l'égout de la couverture ne doit pas être supérieure en ce qui concerne les habitations et les autres bâtiments non affectés aux services publics à :

- 7 m pour les habitations,
- 10 m pour les autres constructions,

## **ARTICLE A-NH 11 - REGLES CONCERNANT L'ASPECT:**

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain environnant.

2-1 - Les constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 33 % maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

2-2 - Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant, dans les cas suivants :

- Terrasses accessibles de plain-pied depuis un étage courant,
- Extension de constructions à toit terrasse,
- Constructions nouvelles à édifier en complément ou à proximité d'ensembles immobiliers réalisés en toit terrasse.

2-3 - Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activités et les locaux techniques, d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses, peuvent être admis.

### **3 - Clôtures**

a) Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques ; sauf indication contraire, ces emprises ont le même axe que la voie.

b) Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 m.

c) Les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune partie maçonnée visible autre que le soutènement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 m.

d) Les clôtures pleines, de hauteur supérieure à 0,60 m ne peuvent s'établir que sur la façade du terrain en limite de voie publique et supportant l'accès, sur une longueur, y compris le portail, inférieure au tiers de cet alignement sur voirie.

Ces clôtures devront se développer de part et d'autre du portail.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

### **4 – Saillies :**

Les ouvrages en saillie sur l'alignement sont interdits.

## **ARTICLE A-NH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions autres que celles à destination d'habitation, la superficie totale affectée aux stationnements ne doit pas être inférieure à la moitié de la surface de plancher hors œuvre nette prise en compte dans le calcul du COS.

## **ARTICLE A-NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Sans objet.

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

### **ARTICLE A-NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:**

1 – Le COS est fixé à 0,15.

2 – Le COS n'est pas applicable aux constructions de bâtiments publics, scolaires, universitaires, sanitaires et hospitaliers, d'intérêt général, ni aux équipements d'infrastructures.