



## Plan d'Occupation des sols

### Modification n°10

## 2 – Règlement

Désignation	Approbation
Élaboration du POS	24/07/1985
Révision n°1 du POS	20/06/1991
Mise à jour	12/01/1994
Mise à jour	15/02/1996
Mise à jour	23/05/1997
Mise à jour	16/01/2000
Mise à jour	25/10/2004
Mise à jour	28/08/2006
Mise à jour	06/06/2007
Mise à jour	17/05/2010
Mise à jour	17/10/2011
Mise à jour	23/05/2012
Mise à jour	02/05/2013
Mise à jour	17/06/2013
Mise ç jour	18/02/2014
DUP emportant mise en compatibilité du POS	Arrêté préfectoral 28/04/1997
Modification n°1	20/01/2000
Modification n°2	21/06/2000
Modification n°3	04/10/2001
Modification n°4	25/06/2002
Révision simplifiée n°1	04/02/2008
Modification n°5	28/04/2008
Modification n°6	03/06/2009
Révision simplifiée n°2	07/12/2009
Révision simplifiée n°3	07/12/2009
Modification n°7	17/06/2010
DUP emportant mise en compatibilité du POS	Arrêté préfectoral 20/07/2010
Modification n°8	14/04/2011
DUP emportant mise en compatibilité du POS	Arrêté préfectoral 21/11/2013
Modification n°9	19/12/2013
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du POS	19/12/2013
Modification n°10	27/09/2016

## Sommaire

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	page	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page	5
	CHAPITRE I : Zone UA	page	6
	CHAPITRE II : Zone UB	page	7
	CHAPITRE III : Zone UC	page	12
	CHAPITRE IV : Zone UD	page	18
	CHAPITRE V : Zone UE	page	23
	CHAPITRE VI : Zone UF	page	28
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	page	32
	CHAPITRE I : Zone 1NA	page	33
	CHAPITRE II : Zone 2NA	page	41
	CHAPITRE III : Zone 3NA	page	40
	CHAPITRE IV : Zone NB	page	48
	CHAPITRE V : Zone NC	page	58
	CHAPITRE VI : Zone ND	page	62
ANNEXES		page	67

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi en application de l'article R 123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R 123-21.

### **Article 1 – Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de : LE PONTET.

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables. Le texte de ces articles est reproduit en annexe au présent document.

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols ( P.O.S. ) est divisé en Zones Urbaines et Zones Naturelles.

**3.1 -** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II sont :

- |            |      |   |
|------------|------|---|
| a) la zone | UA   |   |
| b) la zone | UB   |   |
| c) la zone | UC : | elle comprend les secteurs UCa et UCaz2 |
| d) la zone | UD   |   |
| e) la zone | UE : | elle comprend les secteurs UEa et UEb   |
| f) la zone | UF   |   |

**3.2 -** Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III sont :

- |            |        |                               |
|------------|--------|-------------------------------|
| a) la zone | 1NA,   | elle comprend les secteurs :  |
|            | 1NAa   |                               |
|            | 1NAb   |                               |
| b) la zone | 2NA,   | elle comprend les secteurs :  |
|            | 2NA i4 |                               |
|            | 2NAb   |                               |
|            | 2NAbz1 |                               |
|            | 2NAbz2 |                               |
|            | 2NAbz5 |                               |
|            | 2NAc   |                               |
| c) la zone | 3NA    |                               |
| d) la zone | NB,    | elle comprend le secteur: NBa |
| e) la zone | NC     |                               |
| f) la zone | ND     |                               |

**3.3 -** La liste des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, est annexée au Plan d'Occupation des Sols.

#### **Article 4 – Adaptations mineures**

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 – Zones d'isolement liées à la mise en œuvre de substances dangereuses pour les activités industrielles**

Objet et fondement réglementaire des zones d'isolement.

Sur une partie du territoire communal, autour des établissements SNPE, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison des risques technologiques majeurs. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel, pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupation dans les zones concernées.

Les zones d'isolement retenues sont établies sur la base des textes suivants:

→ la loi du 19 juillet 1976 et le décret d'application du 21 septembre 1977 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ( ICPE )

→ la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs

Les services chargés de l'application de ces deux lois pourront être appelés à se prononcer sur les conditions de sécurité auxquelles devront satisfaire les constructions et utilisations du sol pouvant être autorisées.

##### **a - Définition et réglementation des zones d'isolement**

**Zone z1** : Risques chimiques ou thermiques, dans laquelle un accident aurait des conséquences mortelles pour au moins 1% des personnes présentes.

**Zone z2** : Risques chimiques ou thermiques, dans laquelle, en cas d'accident, apparaissent des effets irréversibles pour la santé ou des blessures sérieuses.

**Zone z5** : Risques pyrotechniques, dans laquelle un accident entraînerait de très faibles possibilités de blessures légères aux personnes et des dégâts très légers aux biens.

## **b - Réglementation des zones d'isolement**

Les zones retenues figurent sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Dans la zone z1**, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient, en pratique, de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

**Dans la zone z2**, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée de personnes présentes doit être admise (la présence sur le site de 25 personnes à l'hectare doit être considérée comme une moyenne à respecter).

**Dans la zone z5** (risques pyrotechniques) la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, il convient d'interdire les rassemblements de personnes (stades, marchés ...).

Les règles définies pour ces zones s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre à chaque zone du plan d'occupation des sols.

## **Article 6 – Zones submersibles**

Une partie du territoire de la commune est concernée par le risque de débordement du Rhône, classée ZONE DE RISQUE RP4, risque moyen où la hauteur de référence est inférieure ou égale à 1 mètre et qui est à l'abri de la crue décennale. Les planchers habitables à créer seront situés au-dessus de la cote de référence fixée à 22,00 NGF.

## **Article 7 – Zones de bruit**

En matière d'environnement et de cadre de vie, les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, concernant l'isolation acoustique des bâtiments, ont été adaptées par la loi du 31 décembre 1992, le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996.

Un dossier, comprenant les arrêtés préfectoraux n° 1996 et 1997 du 5 août 1999 et un plan figurant les zones bruyantes des voies figurées sur les documents graphiques du zonage, est joint en annexe au dossier de P.O.S.

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

## CHAPITRE I

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UA**

La zone UA est intégrée dans la Zone d'aménagement Concerté (Z.A.C.) Centre ville dont le PAZ a été approuvé le 04 / 11 / 1993, modifié le 26 / 02 / 1999.

Les dispositions réglementaires sont celles du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) et du Règlement d'Aménagement de Zone (R.A.Z.) de la ZAC centre ville.

## CHAPITRE II

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UB**

### **Caractère de la zone:**

C'est une zone d'extension urbaine à forte densité.

Elle comprend un secteur UBa situé Avenue de la République et soumis à des dispositions particulières.



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

### **Article UB 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent notamment être autorisés:

→ Les constructions à usage:

- D'habitat
- Hôtelier
- D'équipement collectif
- De commerce et d'artisanat
- De bureaux et de service

→ La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère

→ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999, concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que défini dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits:

→ Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- Soit par d'anciens véhicules désaffectés
- Soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation
- Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m

→ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété

→ Les parcs d'attraction permanents, les parcs et champ de tir, les pistes de karting

→ Les ouvertures de carrières

→ Les campings et caravanings

→ Dans le secteur UBa, en outre, les installations classées pour la protection de l'environnement

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès directs et privatifs sur routes nationales et sur les CD 28 et 225 sont interdits. Ils devront se faire à partir des voies et carrefours aménagés.

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest : à l'alignement côté Sud de la voie  
à 12 mètres de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

En bordure de la filiole Saint-Martin, les marges de recul sont fixées à 6 m par rapport à l'axe pour les constructions individuelles et 12 m par rapport à l'axe pour les constructions collectives

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes, dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50m.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toits et 15 mètres au faîtage.

Toutefois, cette hauteur pourra être majorée de 1 mètre pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que pour les équipements d'infrastructure et les établissements à caractère social.

### **Article UB 11 - Aspect extérieur**

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

### **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants:

→ Logement :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette et plus (garage ou aire aménagée)

→ Bureaux :

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

→ Commerces, artisanat :

- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette

→ Hôtels et Restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes:

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre).

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager. Les plantations existantes seront maintenues.

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

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 1.

Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,20.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

### **Article UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Un dépassement de coefficient d'occupation du sol peut être autorisé jusqu'à obtention d'un C.O.S maximum de 1,5 pour toutes les constructions.

## CHAPITRE III

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UC**

### Caractère de la zone:

C'est une zone urbaine de densité moyenne, d'habitat, de services, d'activités sans nuisance et d'équipements publics avec notamment un établissement pénitentiaire dans le quartier Périgord.

Elle comprend:

- Un secteur **UCa** situé dans le polygone d'isolement des installations de la poudrerie (SNPE), servitude AR3
- Un secteur **UCaz2** situé dans le polygone d'isolement des installations de la SNPE (servitude AR3) et dans la zone de danger z2 des établissements de la SNPE, définie à l'article 5 du titre 1 du présent règlement
- Un secteur **UCb** situé aux quartiers Saint Jean, Camp Rambaud, les Agassins, le Pigeonnier, dans lequel est admise la réaffectation d'une construction existante (exemple : friche industrielle...) à la date d'approbation du P.O.S. (le 24 juillet 1985), dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et aux conditions particulières des articles UC 12 et UC 14.
- Un secteur **UCc** situé quartier Saint Henri comportant des règles particulières de l'article UC10

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

### Article UC 1 - Occupation et utilisation du sol admises

#### 1. Dans la zone **UC** à l'exception du secteur **UCa z2** :

→ les constructions à usage :

- d'habitat
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de service

→ Les ouvrages techniques d'intérêt public

→ La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère

→ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes

#### 2. Dans le secteur **UCa** et **UCa z2** :

→ Les constructions et installations diverses sont soumises à la servitude AR3

#### 3. Dans le secteur **UCa z2** :

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou → l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance...)

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurants d'entreprises, salles de réunions d'entreprises.)

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus, implantées sur des terrains :

- de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles
- de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement

Il ne sera pas fait application de la possibilité de sur densité

→ Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination

→ Les extensions mesurées et limitées à 20 m<sup>2</sup> hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation

→ Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole

→ Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public

#### 4. Dans le secteur **UCb**:

En outre, la réaffectation d'une construction existante à la date d'approbation du P.O.S. (le 24 juillet 1985), dans les volumes existants, dans le cadre d'une opération qui contribue au renouvellement urbain (réaffectation d'une friche industrielle, d'anciens bureaux...).

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

## **Article UC 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits:

Dans la zone **UC** et des secteurs **UCa** et **UCc** :

→ Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- Soit par d'anciens véhicules désaffectés
- Soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation,
- Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteigne 1,50m

→ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété

→ Les parcs d'attraction permanents, les parcs et champs de tir, les pistes de karting

→ Les ouvertures de carrières

→ Les campings et caravanings

Dans le secteur **UCa z2** :

→ les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du Code de l'Urbanisme, sont interdits à l'exception de ceux définis à l'article UC1 du secteur UCa z2

## SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UC 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès directs et privatifs sur routes nationales et sur les CD 28 et 225 sont interdits. Ils devront se faire à partir des voies et carrefours aménagés.

Pour le quartier St Henri (**UC** et **UCc**), les liaisons piétonnes, cycles, réseaux et services doivent être aménagées avec la zone d'activités économique « AGRICOLA », la zone ND et l'emplacement réservé n°C3.

### **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les dispositifs de rétention des eaux de pluie réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager doivent être mis en place, à la charge du demandeur et dont le débit de fuite vers le réseau public ne devra pas excéder 13 litres / seconde par hectare de terrain aménagé.

### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest : à l'alignement côté Sud de la voie  
à 12 mètres de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

En bordure des canaux ou rivières et de la filiole Saint-Martin, les marges de recul sont fixées à 6 m par rapport à l'axe pour les constructions individuelles et 12 m par rapport à l'axe pour les constructions collectives

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50m.



### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

Dans la zone **UC** et le secteur **UCc** du quartier St Henri, les constructions doivent être implantées à au moins:

- 3 m de la limite séparative avec la zone ND
- 6 m de la limite séparative avec la zone UD ; cette distance est fixée à 3 m pour les locaux techniques (locaux d'entretien, transformateurs etc.)
- 10 m de la limite séparative avec le secteur UEa

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder: 20 mètres de hauteur absolue pour les ouvrages des équipements publics d'infrastructure (transformateur, pylône...) et de superstructure (établissements sociaux, hospitaliers...)

12 mètres à l'égout des toits et 15 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans le secteur **UCc**, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 6,50m à l'égout et 8,50 m au faîtage.

### **Article UC 11 - Aspect extérieur**

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

Le long de la RD n°28, quartier St Henri, la clôture doit être réalisée dans le cadre d'un écran d'isolement phonique des constructions et faire l'objet d'un aménagement architectural et paysager en harmonie avec l'environnement urbain.

## **Article UC 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

→ Logement

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette et plus ( garage ou aire aménagée )

→ Bureaux

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

→ Commerces, artisanat

- 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette

→ Hôtels et Restaurants

- 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

→ Autres constructions :

- Les besoins en stationnement seront fonction du caractère de l'établissement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Dans le secteur **UCb** :

En outre, pour les opérations d'aménagement et de restructuration d'une construction existante visée au paragraphe 4 de l'article UC1, le stationnement peut être prévu sur un terrain situé à moins de 300m de la construction concernée. En tout état de cause, les dispositions des paragraphes 1 à 5 s'appliquent sans adaptation.

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

## **Article UC 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Cette disposition ne s'applique pas pour la zone UC et le secteur UCc du quartier St Henri. Toutefois les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement urbain et paysager du programme de constructions. Les plantations existantes seront maintenues.

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

### **Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Dans la zone UC et le secteur UCc, le coefficient d'occupation des sols applicable est égal à :

- 0,30 pour les constructions isolées destinées à l'habitat individuel ne faisant pas partie d'une opération d'ensemble.
- 0,60 pour les autres constructions.

Dans le secteur **UCb**,

- pour la réaffectation d'une construction existante visée au paragraphe 4 de l'article UC1, il n'est pas fixé de COS.

### **Article UC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **CHAPITRE IV**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UD****

**Caractère de la zone:**

C'est une zone urbaine de faible densité, d'habitat, de services et d'activités sans nuisance.

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

### **Article UD 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent notamment être autorisés:

→ Les constructions à usage :

- d'habitat
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de service

→ La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère

→ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes

→ Les bassins d'orage et les carrières nécessaires à leur réalisation

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article UD 2 - Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdits:

→ Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés
- soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation
- soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m

→ les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété

→ les parcs d'attraction permanents, les parcs et champs de tir, les pistes de karting

→ les ouvertures de carrières, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation des bassins d'orage prévus à l'article 1

→ les campings et les caravanings

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

Les accès directs et privatifs sur les routes nationales et sur les D 28 et 225 sont interdits. Ils doivent se faire à partir des voies et carrefours aménagés.

Le long de l'avenue Francis Lascour (ancienne D 62) les accès directs peuvent être interdits par le service gestionnaire de la voirie lorsque le terrain est desservi par une autre voie publique dans la mesure où la sécurité routière serait mise en cause.

### **Article UD 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article UD 5 - Caractéristiques des terrains**

Dans le cas de dispositions provisoires en matière d'assainissement, la surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

→voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 m de l'axe

→voies orientées sensiblement Est-Ouest : à l'alignement, côté Sud de la voie  
à 12 m de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

En bordure de la filiole Saint-Martin, les marges de recul sont fixées à 6 m par rapport à l'axe pour les constructions individuelles et 12 m par rapport à l'axe pour les constructions collectives

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres le long des voies, ouvertes à la circulation, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article UD 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UD 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions en tout point des bâtiments, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UD 11 - Aspect extérieur**

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

### **Article UD 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants:

→ Logement :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (garage ou aire aménagée)
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette et plus (garage ou aire aménagée)

→ Bureaux :

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.)

→ Commerces, artisanat :

- 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette

→ Hôtels et Restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes:

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

### **Article UD 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs, d'une surface d'environ 10% du terrain à aménager. Les plantations existantes seront maintenues.

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

### **Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UD est égal à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 0,30
- pour les opérations d'aménagement COS appliqué à la parcelle individuelle: 0,45

Autres constructions: 0,30.

### **Article UD 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE V

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UE**

### Caractère de la zone :

C'est une zone urbaine à vocation industrielle et commerciale, dans laquelle les logements liés et nécessaires aux activités de la zone sont admis.

Elle comprend:

- un secteur **UEa**, situé dans le quartier de Réalpanier dans lequel les constructions publiques ainsi que les constructions et installations sportives ou de loisirs sont admises.
- un secteur **UEb**, situé route de Sorgues, dans lequel des règles de hauteur spécifiques sont insituées.



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

### **Article UE 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Sont admises les constructions et les installations pour les destinations suivantes :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- service public ou d'intérêt collectif
- habitat à condition d'être limité et destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur
- extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du POS le 20/06/1991.

Dans la zone **UE** à l'exception du secteur **UEa**,

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation :
- des voiries prévues à l'emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour D 942 Avignon Nord,
- d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway.

Dans le secteur **UEa**, outre les dispositions ci-dessus, sont admises:

- Les constructions et installations publiques,
- Les constructions et installations sportives ou de loisirs.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999, concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article UE 2 - Occupation et utilisation des sols interdites**

Sont interdits :

- Les constructions de bâtiment à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 1
- Les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les ouvertures et extensions de carrières

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...)

Les accès directs et privatifs sur routes nationales et sur les CD 28 et 225 sont interdits. Ils doivent se faire à partir des voies et carrefours aménagés.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

#### **Article UE 4 - Desserte en eau et assainissement**

##### 1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté du 3 janvier 1989.

##### 2 – Assainissement

###### *Eaux usées*

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

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure ou égale à 30° C.

###### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **Article UE 5 - Surface et forme des terrains**

Non réglementé

### **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour toutes les voies structurantes de la zone et en l'absence de toute indication sur les documents graphiques précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées en ménageant une trouée minimum de 25 mètres.

Les installations et dépôts visés à l'article UE1 doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de la voie.

### **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Les installations et dépôts visés à l'article UE1 doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres de largeur.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Article UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de toute construction, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

### **Article UE 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Dans le secteur UEb, pour les éléments de superstructure tels que les silos industriels, la règle de hauteur posée au premier paragraphe ne s'applique pas. La hauteur est alors limitée à 30 mètres.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur**

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

### **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantés.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article UE1, par rapport aux voies et limites séparatives, doivent être plantées d'arbres formant écran sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

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

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles UE3 à UE13.

### **Article UE 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UF**

#### **Caractère de la zone**

IL s'agit d'une zone actuellement affectée au domaine ferroviaire correspondant à l'emprise des voies et installations SNCF.

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

### **Article UF 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant sous réserve de satisfaire aux conditions des sections II et III du présent chapitre.

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.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article UF 2 - Occupation et utilisation des sols interdites**

Les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article UF1.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de la parcelle considérée comme des parcelles voisines (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...).

### **Article UF 4 - Desserte en eau et assainissement**

#### **1 – Eau**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *Eaux usées*

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

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **Article UF 5 - Surface et forme des terrains**

Néant.

#### **Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiés à au moins 6 mètres de l'axe de toutes les voies.

#### **Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

Un intervalle de 4 mètres doit être respecté entre des constructions non contiguës, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

#### **Article UF 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article UF 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résultant de ces derniers, doit se conformer à la réglementation correspondante dans la zone urbaine ou naturelle directement voisine.

#### **Article UF 11 - Aspect extérieur**

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

**Article UF 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Article UF 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantés.

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 UF 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article UF 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

La commune ne prend aucun engagement de service et d'équipement dans ces zones.

## CHAPITRE I

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1 NA**

### Caractère de la zone :

Zone à vocation résidentielle inoccupée et non desservie ou insuffisamment desservie par les équipements, services publics ou collectifs , qui en raison de sa situation est appelée à une urbanisation future organisée à court terme.

Elle comprend en outre les secteurs suivants :

- le secteur 1NAa, situé quartier Périgord à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, de service public ou d'intérêt collectif.
- le secteur 1NAb, situé quartier Périgord à vocation d'habitation et accessoirement, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, une opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble de leurs périmètres et être compatible avec les orientations particulières d'aménagement exposées dans le rapport de présentation.

Nota important : il est précisé que, dans cette opération d'aménagement, les demandes de permis de construire peuvent être présentées et délivrées au coup par coup.

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

### **Article 1 NA 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent notamment être autorisés:

→ Les constructions à usage :

- d'habitat
- hôtelier
- d'équipement collectif
- de commerce et d'artisanat
- de bureaux et de service

→ La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère

→ L'extension mesurée des constructions existantes

→ L'agrandissement, la transformation des établissements comportant des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes

→ Les bassins d'orage et les carrières nécessaires à leur réalisation

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, les occupations et utilisations du sol sont admises sous condition qu'une opération d'aménagement portant sur les deux secteurs soit préalablement réalisée pour la mise en place des équipements d'infrastructures indispensables à l'urbanisation.

L'opération d'aménagement doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement exposées dans le rapport de présentation. Le programme de logement global devra contenir 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Une servitude de mixité sociale est instituée à cet effet sur les documents graphiques conformément à l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme. Leur répartition géographique devra être prévue au niveau de l'étude du plan de masse d'ensemble et non à celui de chaque permis de construire.

Dans le secteur 1NAa, sont autorisées uniquement les constructions à usage :

- d'habitation et ses dépendances,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerce,
- de service public ou d'intérêt collectif <sup>(1)</sup>.

Dans le secteur 1NAb, sont autorisées uniquement les constructions à usage :

- d'habitation et ses dépendances,
- de bureau,
- de service public ou d'intérêt collectif <sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> La destination d'une construction d'intérêt collectif peut être, à titre d'exemple, un poste transformateur d'énergie électrique, une station de relevage des eaux usées, une crèche, un centre médical privé, etc."

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies classées bruyantes.

### **Article 1 NA 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

- Toute construction nouvelle et tout aménagement, à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 1 NA 1.

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 NA 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur position et leurs caractéristiques correspondant aux besoins de l'opération envisagée doivent être définies en concertation avec les services gestionnaires de la voie.

Les accès directs et privatifs sur l'avenue François Lascour (ancienne D 62) et le chemin du canal Crillon sont interdits. Ils devront se faire à partir de voies et carrefours aménagés.

Dans le secteur 1NAa, en plus : les accès à partir de la future voie primaire du quartier Périgord sont limités, ils doivent se faire en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement exposées dans le rapport de présentation.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, en plus : les accès aux constructions et installations doivent se faire à partir des voies aménagées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Leurs tracés, caractéristiques et emprises doivent être établis suivant les orientations particulières d'aménagement exposées dans le rapport de présentation.

Les cheminements piétons et cycles doivent permettre d'assurer des liaisons entre les différents programmes d'habitat et les principaux pôles d'équipements publics ou collectifs, en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement exposées dans le rapport de présentation.

### **Article 1 NA 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, en plus : la collecte et la gestion des eaux pluviales doivent être réalisées dans le cadre d'un programme d'ensemble. Les dispositifs à mettre en place doivent permettre de répondre aux règles et exigences fixées par le service public gestionnaire du réseau public des eaux pluviales (communauté d'Agglomération du Grand Avignon). Ils doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain du secteur, être accessible et facile d'entretien.

Chaque opération d'aménagement ou de permis de construire d'ensemble doit prendre en compte l'aménagement de fossés d'écoulement des eaux pluviales le long du chemin de Panisset.

### **Article 1 NA 5 - Caractéristiques des terrains**

Toute opération ne peut être envisagée que sur des terrains d'au moins 1 hectare. Des adaptations sont admises lorsque l'opération concerne le reliquat de la zone.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, cette disposition ne s'applique pas, l'opération d'aménagement admise sous conditions à l'article 1NA2 doit porter sur l'ensemble des secteurs 1NAa et 1NAb.

### **Article 1 NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées conformément aux alignements et aux marges de recul figurés sur les documents graphiques.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- voies orientés sensiblement Nord-Sud : 6 m de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest : à l'alignement, côté Sud de la voie  
à 12 m de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les constructions doivent être édifiées en ménageant une trouée d'au moins 12 m le long des voies structurantes ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- Le long de la future voie primaire du quartier Périgord, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise de la voie ou à au moins 3 mètres.
- Le long du chemin de Panisset, les constructions doivent être implantées à au moins 14 mètres de l'alignement Est du chemin.
- Le long des bassins ou des fossés de rétention des eaux pluviales, les constructions doivent être implantées à au moins 2 mètres de leur emprise. Cette règle n'est pas applicable lorsque des dispositions techniques permettent de préserver la stabilité des berges.
- Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à au moins 2 mètres de l'alignement.

### **Article 1 NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (limite ou  $D=H/2$ , minimum 3m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article 1 NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, cette dernière disposition n'est pas applicable.

### **Article 1 NA 9 - Emprise au sol**

Non règlementé

### **Article 1 NA 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Toutefois, cette hauteur pourra être majorée de 1 mètre pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que pour les équipements d'infrastructure et les établissements à caractère social.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

La hauteur absolue des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol après travaux d'aménagement, ne pourra excéder 18 mètres (compris les éléments techniques).

### **Article 1 NA 11 - Aspect extérieur**

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

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, en plus :

Pour les clôtures :

- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.

- Elles seront constituées de grilles ou grillage à barreaudages verticaux rigides, à mailles soudées, de couleur grise, doublées d'une haie vive.

D'autres types et couleurs de clôture peuvent être envisagés à condition de faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et présenter une qualité architecturale.

### **Article 1 NA 12 - Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants:

→ Logement :

• 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette;

• 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et plus (Garage ou aire aménagée)

→ Commerce, artisanat :

• 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

→ Bureaux :

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup>

→ Hôtels et Restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes:

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.

Dans les secteurs 1NAa et 1NAb, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies de circulation publiques ou privées. Pour l'habitat collectif, les aires de stationnement devront être réalisées pour 50% de façon intégrée aux bâtiments ou toute autre solution permettant de réduire les surfaces de parking à l'air libre.

Chaque fois que possible, une mutualisation des stationnements (habitat et services) pour les véhicules devra être étudiée afin d'en optimiser l'utilisation. Toutefois, les solutions proposées ne devront pas conduire à minimiser les besoins. En conséquence, les règles ci-après pourront être adaptées avec l'accord de la commune.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris la voie d'accès (dimensions 2m/5m minimum, lorsqu'elles sont longitudinales à la voie et 2m30/5m minimum, lorsqu'elles sont perpendiculaires ou obliques à la voie .

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants:

→ Habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (Garage ou aire aménagée).

Chaque opération d'habitation doit comporter en plus des aires de stationnement destinées et accessibles pour les visiteurs, à raison de une place pour 4 logements.

→ Commerce :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

→ Bureau :

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

→ Hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

→ Pour les autres constructions autorisées et en règle générale:

- les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les règles ci-dessus pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

→ Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas, ce sont les suivantes qui s'appliquent :

- 1 place de stationnement par logement locatif.

→ Les programmes de construction doivent comporter des aménagements qui favorisent l'utilisation des déplacements doux et le stationnement des deux roues.

### **Article 1 NA 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et 25 m<sup>2</sup> d'espace vert pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Les opérations d'aménagement devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager. Les plantations existantes seront maintenues.

Dans les secteurs 1 NAa et 1 NAb, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

- les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées, plantées en favorisant les arbres d'ombrage et entretenues,

- les voies nouvelles doivent comporter des plantations d'alignement,

- Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées avec des arbres d'ombrages (1 arbre pour 2 places longitudinales, 1 arbre pour 4 places perpendiculaires ou obliques),

- les espaces de rétention des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et urbain et intégrés aux espaces libres du projet en regard des règles de sécurité des personnes.

Dans le secteur 1 NAb, ce sont les dispositions suivantes qui s'appliquent :

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils doivent être intégrés au programme d'aménagement urbain et paysager du projet.

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

### **Article 1 NA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est égal à 0,30.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

Dans les secteurs 1 NAa et 1 NAb, c'est la disposition suivante qui s'applique : non réglementé.

### **Article 1 NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2 NA**

#### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme réservée aux activités. Elle comprend:

- un secteur inondable **2 NA i4** dans lequel la crue du Rhône peut atteindre la cote de 22,00 NGF
- des secteurs **2NAb** situés dans le polygone d'isolement des installations de la poudrerie SNPE (servitude AR3)
- un secteur **2NAb z1** situé dans le polygone d'isolement des installations de la SNPE (Servitude AR3) et dans la zone de danger z1 liée aux établissements SNPE, définie à l'article 5 du titre 1 du présent règlement
- un secteur **2NAb z2** situé dans le polygone d'isolement des installations de la SNPE (Servitude AR3) et dans la zone de danger z2 liée aux établissements SNPE définie à l'article 5 du titre 1 du présent règlement
- un secteur **2NAb z5** situé dans le polygone d'isolement des installations de la SNPE (Servitude AR3) et dans la zone de danger z5 liée aux établissements SNPE définie à l'article 5 titre 1 du présent règlement
- un secteur **2NAc** réservé au cimetière

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

### ARTICLE 2NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Dans la zone **2 NA** à l'exception des secteurs,

Sont admises les constructions et les installations pour les destinations suivantes :

- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- service public ou d'intérêt collectif
- habitat à condition d'être limité et destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur
- extension mesurée des habitations existantes à la date d'approbation du POS le 20/06/1991.

Dans le secteur **2NA i4**, les constructions et installations visées dans la zone 2 NA, sous réserve de respecter les prescriptions suivante :

- Pour tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors oeuvre nette de la construction originelle.
- Pour tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF.
- Pour tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux) : les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF.

De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R 123.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie, au sens de l'article R 123.19 du même Code.

Dans les secteurs **2NA b**, **2NA b z1**, **2NA b z2**, **2NA b z5** :

- Les constructions et installations diverses sont soumises à la servitude AR3.

Dans le secteur **2 NAbz1** :

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement

→ L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement

→ Les constructions ou l'extension des constructions à l'usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance...)

→ Les constructions ou l'extension des constructions à l'usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salles de réunions d'entreprises...)

→ Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureaux, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination

→ Les extensions mesurées et limitées à 20 m<sup>2</sup> hors œuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation

→ Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place

→ L'extension mesurée des constructions à usage agricole

→ Les bassins d'orage et les carrières nécessaires à leur réalisation

→ Les changements d'affectation des locaux existants pour des activités classées ou non, ne recevant pas de public, sans augmentation de densité et ne présentant pas une augmentation potentielle de risques. Dans le cas d'une ICPE soumise à autorisation, une augmentation mesurée de la densité d'occupation pourra être admise

Dans le secteur **2NAb z2** :

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance...)

→ les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurants d'entreprises, salles de réunions d'entreprises.. )

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus, implantées sur des terrains :

- de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles

- de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement

Il ne sera pas fait application de la possibilité de sur densité

→ Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination

→ Les extensions mesurées et limitées à 20 m<sup>2</sup> hors oeuvre, sans création d'un logement supplémentaire. Ces extensions ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation

→ Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place

→ Les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole

→ Les aires de sports à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public

Dans le secteur **2NA<sub>b</sub> z5** :

Les constructions ou installations admises dans la zone 2 NA, à l'exception de celles visées à l'article 2NA2 paragraphe 2

Dans le secteur **2NA<sub>c</sub>** :

Les constructions et installations directement liées aux activités funéraires

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 Août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article 2NA 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

Dans la zone **2NA** et dans l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur : les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 NA 1

Dans le secteur **2NA<sub>b</sub> z5** : les lieux de rassemblement de personnes ( stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc.) agglomérations denses, immeubles de grande hauteur ou formant mur ride

## SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 2NA 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de l'axe de la voie.

Les accès directs et privatifs sur le CD 225 sont interdits. Ils devront se faire à partir de voies et carrefours aménagés.

Les accès en tourne à gauche, sur la RN7 sont interdits. L'implantation des bâtiments et installations en bordure de la RN7 sera autorisée dans la mesure où le pétitionnaire prend à sa charge le financement de l'aménagement des dispositifs de sécurité de voirie nécessaire au trafic de desserte.

### **Article 2NA 4 - Desserte en eau et assainissement**

#### 1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure ou égale à 30°.

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article 2NA 5 - Surface et forme des terrains**

Non réglementé, sauf dans le secteur **2 NAb z2**, pour les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureau où les dispositions de l'article 2NA1 doivent être respectées.

### **Article 2NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour toutes les voies structurantes de la zone et en l'absence de toute indication sur les documents graphiques précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci seront implantées en ménageant une trouée minimum de 25 m.

Les installations et dépôts visés à l'article 2 NA 1 doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de la voie.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

### **Article 2NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Les installations et dépôts visés à l'article 2 NA 1 doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres de largeur.

### **Article 2NA 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'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Article 2NA 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de toute construction, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

### **Article 2NA 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit.  
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Dans le secteur **2 NAb z2**, les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureaux telles que définies à l'article 2 NA1 ne devront pas excéder un étage.

### **Article 2NA 11 - Aspect extérieur**

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

#### **Article 2 NA 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées.

#### **Article 2 NA 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article 2 NA1, par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

Les espaces boisés classés à conserver et les plantations d'alignement figurées sur les documents graphiques sont soumises aux dispositions de l'article L 130-1 à L 130-5 du code de l'Urbanisme.

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

#### **Article 2 NA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles 2 NA 3 à 2 NA 13.

Dans le secteur **2NA<sub>b</sub> z2** :

pour les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de bureaux, les dispositions prévues à l'article 2NA1 doivent être respectées.

#### **Article 2NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.



## CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **3NA**

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme où toute construction nouvelle est interdite.

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

### **Article 3NA 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

→ L'extension mesurée des constructions existantes correspondant aux besoins familiaux de l'occupant.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 Août 1999, concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article 3NA 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits:

- Toute construction nouvelle, à l'exception de celles visées à l'article 3NA 1
- Tout dépôt classé ou non classé
- Les ouvertures de carrières
- Les campings et caravanings

## SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3NA 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le long des autres routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

### **Article 3NA 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être envisagé dans la mesure où l'aptitude des sols permet la mise en place d'une filière adaptée. Le pétitionnaire devra fournir un dossier sanitaire comportant une étude de sol.

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

**Article 3NA 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 3NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées conformément aux alignements et aux marges de recul figurés sur les documents graphiques.

Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées à au moins 12,50 m de l'axe. Des adaptations sont admises pour les constructions existantes.

Le long des rivières ou des canaux les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Le long de la voie SNCF, les constructions devront être implantées à au moins 12 m du pied des talus. Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

**Article 3NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

**Article 3NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article 3NA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 3NA 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitat en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7,50 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage. Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement de bâtiments existants.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout des toitures et 15 mètres jusqu'au faîtage. Des adaptations peuvent être admises, en fonction des nécessités techniques.

**Article 3NA 11 - Aspect extérieur**

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

**Article 3NA 12 - Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Article 3NA 13 - Espaces libres et plantations**

Sans objet.

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

**Article 3NA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article 3NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **NB**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone peu équipée dans laquelle peuvent être admis :

→ Un habitat à faible densité

→ Des activités soumises à conditions spéciales.

Elle comprend un secteur NBa dans lequel les équipements publics ou collectifs d'accueil de la petite enfance sont admis.

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

### **Article NB 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent être autorisés :

→ Les constructions à usage d'habitation

→ Les lotissements d'habitations comportant au maximum 4 lots

→ La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatible avec son caractère

→ L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes

En outre, dans le secteur NBa sont admis les équipements publics ou collectifs d'accueil de la petite enfance.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article NB 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

→ Toutes installations nouvelles d'hôtel, restaurant, camping et caravaning

→ Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés
- soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation
- soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors que leur hauteur atteint 1,50 m

→ Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété

→ Les lotissements d'habitations de plus de 4 lots

→ Les ensembles d'habitations collectives

→ Les ouvertures de carrière, les affouillements et exhaussements du sol

→ Les cabanons et abris de week-end.

En outre, dans le secteur NBa sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles soumises au régime de déclaration.

## SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **Article NB 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès directs et privatifs sur le CD 225 sont interdits. Ils devront se faire à partir de voies et carrefours aménagés.

Le long des autres routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

### **Article NB 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être envisagé dans la mesure où l'aptitude des sols permet la mise en place d'une filière adaptée. Le pétitionnaire devra fournir un dossier sanitaire comportant une étude de sol.

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

##### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article NB 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

En tout état de cause, la surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article NB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées conformément aux alignements et aux marges de recul figurés sur les documents graphiques.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées à au moins:

- voies orientés sensiblement Nord-Sud : 6 m de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest : à l'alignement, côté Sud de la voie  
à 12 m de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

Le long des rivières ou des canaux les constructions devront être implantées à au-moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article NB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans la marge de recul obtenue en application du paragraphe ci-avant, la construction en limite de propriété est admise dans la mesure où elle ne dépasse pas la hauteur absolue de 2,50 m (il y a lieu de considérer que la pente de la toiture est limitée à 35 %).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 m.

### **Article NB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.



Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article NB 9 - Emprise au sol**

Pour les constructions autres que l'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder 60%.

### **Article NB 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions d'habitation individuelles en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Pour les bâtiments annexes des habitations, admis en limite de propriété, la hauteur absolue ne pourra excéder 2,50 mètres.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout des toitures et 15 mètres jusqu'au faîtage.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles de protection et d'entretien.

### **Article NB 11 - Aspect extérieur**

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

La pente de la toiture est limitée à 35 %

### **Article NB 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, équipements publics et collectifs doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants:

→ Logement :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de plancher
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de plancher et plus (garage ou aire aménagée)

→ Bureaux :

- 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup>

→ Commerces :

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente

→ Hôtels et Restaurants :

- 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants)

→ Campings, caravanings :

- 1 place par tente ou par caravane.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **Article NB 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés : 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et 25 m<sup>2</sup> d'espace vert pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

Les plantations existantes seront maintenues ; les arbres abattus seront remplacés.

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

### **Article NB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone NB est égal à :

- 0,15 pour les habitations non raccordées au réseau collectif d'assainissement
- 0,30 pour les habitations raccordées au réseau collectif d'assainissement

En aucun cas pour les constructions individuelles à usage d'habitation, la surface hors œuvre nette ne sera supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

Pour les campings et les caravanings, il sera admis 100 places de tente ou de caravane par hectare de terrain.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

### **Article NB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **NC**

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il est nécessaire de préserver.

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

### **Article NC 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent être autorisés :

- Les constructions et les installations, autres qu'à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect de la législation sur les installations classées
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des exploitants agricoles (ou au logement du personnel) dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité
- L'extension mesurée des constructions d'habitat individuel isolées, existantes, utilisées à titre de résidence principale et justifiée par les besoins familiaux de l'occupant. La surface hors œuvre nette des logements ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> après extension
- La restauration, en vue de l'habitat, de bâtiments anciens vétustes et inhabités, dans les volumes existants
- L'extension mesurée des constructions nécessaires à des activités existantes
- L'ouverture de carrières ou leur extension et les installations liées à leur exploitation
- Les constructions et installations directement liées aux activités de la route

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article NC 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Toutes les constructions que ne sont pas directement liées aux activités agricoles sont interdites et en particulier :

- Les locaux à usage d'habitation autres que ceux liés aux exploitations agricoles
- Les lotissements de toute nature
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés
  - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation
  - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors que leur hauteur atteint 1,50 m
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting
- Les établissements industriels classés, non liés à l'exploitation agricole
- Les équipements hôteliers
- Les cabanons et abris de week-end non agricoles
- Les terrains de camping

## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NC 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

### **Article NC 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

#### 2 – Assainissement

##### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être envisagé dans la mesure où l'aptitude des sols permet la mise en place d'une filière adaptée. Le pétitionnaire devra fournir un dossier sanitaire comportant une étude de sol.

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

### **Article NC 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article NC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées conformément aux alignements et aux marges de recul figurés sur les documents graphiques.

Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées à au moins 12,50 m de l'axe. Des adaptations sont admises pour les constructions existantes.

Le long des rivières ou des canaux les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Le long de la voie SNCF, les constructions devront être implantées à au moins 12 m du pied des talus.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

**Article NC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 2 mètres.

**Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article NC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article NC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitat en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7,50 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage. Des adaptations peuvent être admises pour l'aménagement de bâtiments existants.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 m à l'égout des toitures et 15 mètres jusqu'au faîtage. Des adaptations peuvent être admises, en fonction des nécessités techniques.

**Article NC 11 - Aspect extérieur**

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

**Article NC 12 - Stationnement des véhicules**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Article NC 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés et les plantations d'alignement figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L 130-5 du code de l'Urbanisme.

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

**Article NC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pour les constructions admises en NC 1.3, les extensions successives ne devront pas aboutir à un résultat excédant 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage d'habitation admises en NC 1.2, la surface de plancher hors œuvre nette ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.

**Article NC 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de protection des sites et du paysage.

Elle correspond :

- en grande partie à l'ensemble du domaine de l'hippodrome de Roberty et de Font-Rose
- aux terrains situés entre la voie ferrée et le CD 225
- à l'environnement du lac

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

### **Article ND 1 - Occupation et utilisation du sol admises**

Peuvent être autorisés :

Dans la zone ND :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, justifiée par les besoins familiaux de l'occupant. La surface hors œuvre nette des logements ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup> après extension
- la restauration, en vue de l'habitat, de bâtiments anciens vétustes et inhabités, dans les volumes existants
- les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs
- les équipements publics d'intérêt général
- l'extension mesurée des constructions à usage agricole
- les bassins d'orages et les carrières nécessaires à leur réalisation
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils concernent la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 1999, concernant l'isolation acoustique des bâtiments, s'appliquent aux voies bruyantes telles que définies dans le dossier annexé au P.O.S.

### **Article ND 2 - Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article ND 1.



## **SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article ND 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert ( défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage... ).

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de l'axe de la voie.

### **Article ND 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

Les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs seront obligatoirement raccordées au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2 – Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si leur température est inférieure ou égale à 30° C.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être envisagé dans la mesure où l'aptitude des sols permet la mise en place d'une filière adaptée. Le pétitionnaire devra fournir un dossier sanitaire comportant une étude de sol.

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

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Article ND 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome des eaux usées réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article ND 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées conformément aux alignements et aux marges de recul figurés sur les documents graphiques.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la distribution de l'énergie électrique et aux télécommunications.

#### **Article ND 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

#### **Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article ND 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article ND 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout des toitures et 9 mètres jusqu'au faîtage, à partir du terrain naturel d'origine. Des adaptations peuvent être admises pour les constructions nécessaires à la gestion de l'espace naturel et pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants.

#### **Article ND 11 - Aspect extérieur**

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

#### **Article ND 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

### **Article ND 13 - Espaces libres et plantations**

Les défrichements sont strictement limités :

- à l'emprise des constructions et leur accès. Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible,
- à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de tramway.

Les espaces boisés classés et les plantations d'alignement figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 à L 130-5 du code de l'Urbanisme.

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

#### **Article ND 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article ND 1 paragraphe 1, la surface hors œuvre nette après extension ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.

#### **Article ND 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **ANNEXES**

### RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES ADMINISTRATIFS

I Textes des articles R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme

II Définition de la surface hors œuvre

III Définition du Coefficient d'Occupation des Sols

## I - Texte des articles

### ARTICLE R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ARTICLE R 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

### ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ARTICLE R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire  
à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ARTICLE R 111-14

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose, soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations

la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière

la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés

la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1 585A du Code Général des Impôts, renoncé à la percevoir.

#### ARTICLE R 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1° de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, peuvent avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ARTICLE R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation et leur affectation, les constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur approuvé dans le cas visé au c de l'article 122-5.

## ARTICLE R 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

### II - Définition de la surface hors œuvre (S.H.O.N.)

Par surface hors œuvre nette, on entend la somme des surfaces de plancher hors œuvre de chaque niveau de la construction après déduction :

des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial  
des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée  
des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules  
des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

### III - Définition du coefficient d'occupation des sols ( C.O.S. )

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) défini à l'article R 123-32 du Code de l'Urbanisme, est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construite et la surface du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.