



Département de l'Hérault

Commune de Roquebrun
Avenue du Roc de l'Estang
34 460 ROQUEBRUN
Tel. : 04.67.86.64.54 Fax : 04.67.89.60.94

PIECE 3 : REGLEMENT

3a II NAz - page 1 à 8

3b NBI - page 1 à 7

Annexes :
- Avis technique du SDIS sur le secteur II NAz
- Prescriptions générales du SDIS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
modification

POS APPROUVE
PAR DCM DU : 27 février 1988

MODIFICATION APPROUVEE
PAR DCM DU :

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME



ZAE La Baume - Bât H
34 290 SERVIAN
Tel. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau@bet-bet.fr

2 RUB DE L'URBANISME

2008 - DOSSIER NO 06.5111



Département de l'Hérault

Commune de Roquebrun
Avenue du Roc de l'Estang
34 460 ROQUEBRUN
Tel. : 04.67.86.64.54 Fax : 04.67.89.60.94

PIECE 3a : REGLEMENT II Naz

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS *modification*

POS APPROUVE
PAR DCM DU : 27 février 1988

MISE EN MODIFICATION
PAR DCM DU :

MODIFICATION APPROUVEE
PAR DCM DU :

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME



ZAE La Baume - Bât II
34 290 SERVIAN
Tél. 04 67 39 91 40
Fax 04 67 39 91 41
e-mail : bureau @ bet-bei.fr

2007 - DOSSIER NO 06.5111

REGLEMENT

Le secteur II Naz correspond à un secteur situé entre le secteur UB et les jardins des rives de l'Orb. Le présent règlement du secteur est remodelé à l'occasion du lancement de l'opération de la ZAC des Jardins de l'Orb. Dans tous les cas, ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, ZAC ou autres.

Zone II NA 3

ARTICLE II NAz-1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
ARTICLE II NAz-2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ARTICLE II NAz-3	ACCES ET VOIRIE
ARTICLE II NAz-4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
ARTICLE II NAz-5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
ARTICLE II NAz-6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE II NAz-7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ARTICLE II NAz-8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE
ARTICLE II NAz-9	EMPRISE AU SOL
ARTICLE II NAz-10	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
ARTICLE II NAz-11	ASPECT EXTERIEUR
ARTICLE II NAz-12	STATIONNEMENT
ARTICLE II NAz-13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ARTICLE II NAz-14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
ARTICLE II NAz-15	DEPASSEMENT DE COS

CARACTERE DE LA ZONE II NAz

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

Dans cette zone, la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pourra être admis sous conditions et notamment si les constructeurs prennent en charge les équipements nécessaires, conformément à la législation en vigueur.

Article II NAz1 – Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension des bâtiments existants.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- les constructions à usage d'habitation individuelle, hôtelier, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, agricole, de bureau et de service.

Sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Article II NAz2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les installations classés incompatibles avec la proximité d'habitations, les carrières, les campings, les caravanes et les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ainsi que les habitations légères de loisirs dites « HLL ».

Article II NAz3 – Accès et voiries

Se référer aux préconisations du SDIS

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes nationales et chemins départementaux désignés sur les plans.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont interdites.

Article II NAz4 – Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

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

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code civil.

Electricité – téléphone – télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de distribution doivent être établis en souterrain.

Article II NAz5 – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples et ne doivent pas compromettre le schéma d'aménagement de la zone. Elles ne doivent, en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

Article II NAz6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Bâtiments

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et d'assurer une unité architecturale
- Pour les équipements publics et les opérations d'intérêt collectif
- Lorsqu'il s'agit d'abris de jardins inférieurs à 20 m² et sous réserve d'accord préalable.

Piscines

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté à une distance au moins égale à la moitié de leur profondeur sans être inférieur à 1m côté limite sur voie ($D=P/2=1\text{m}$ minimum) .

Article II NAz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bâtiments

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction ($L=H/2$), sans cependant que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et d'assurer une unité architecturale
- Pour les équipements publics et les opérations d'intérêt collectif
- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

Piscines

La construction des piscines est autorisée jusqu'aux limites séparatives avec un retrait minimum du bassin d'1 m côté limite séparative.

Dans le cadre des opérations d'ensemble ou d'intérêt collectif, des dérogations pourront être admises si des mesures techniques de protection des infrastructures sont mises en œuvre.

Article II NAz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Article II NAz9 – Emprise au sol

Sans objet

Article II NAz10 – Hauteur des constructions

Définition de la hauteur totale ci-après

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur totale de la construction

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

En ce qui concerne les équipements publics, la disposition de hauteur maximum ci-dessus ne s'applique pas.

Hauteur des planchers

Sans objet.

Sous-sols

Les sous-sols aménageables sont autorisés.

Article II NAz11 – Aspect extérieur

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE ET D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

Expression architecturale

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Façades

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toitures

Les toitures seront en tuiles, type canal ou type double canal; la pente sera comprise entre 30 et 40 %, les couvertures seront à 4 pans ou à 2 pans avec faitage parallèle à la voie d'accès.

Couleurs

Les couleurs très claires et très vives sont interdites, les teintes ton terre seront privilégiées.

Un ou deux rangs de génoises seront obligatoires en façade d'égout.

Clôtures

Tout projet de construction devra intégrer le projet de clôture.

- | | |
|--|--|
| - Sur rue : | Les clôtures seront constituées de mur de mur enduit de 0,60 m maximum de hauteur surélevé de grillage vert, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur. |
| - En limite de secteur et en limite séparative : | Les clôtures seront composées d'une haie végétale, éventuellement doublées d'un grillage, dans la limite de 1,80 m. |

Article II NAz12 – Stationnement

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE, PUBLIQUE ET D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES.

Prescriptions générales

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas ds garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Ratio

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places/logement.
- Constructions individuelles groupées : 2 places/logement.
- Pour les autres constructions et établissements : il doit être aménagé des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Modalités d'application

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

Les obligations ci-dessus ne sont pas opposables aux logements sociaux en application des articles L 421-3 et R 111-4 du Code de l'Urbanisme, et aux commerces en application de l'article 34 de la loi SRU.

Article II NAz13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces plantés doivent être en harmonie avec les essences existantes dans l'environnement naturel. On y intégrera les plantes exotiques (cactus, palmiers, eucalyptus, etc...) représentatives de la végétation communale.

Les haies devront comporter un mélange d'essences arbustives. Les haies de cupressacées (cyprès, tuyas, ...) allergènes sont interdites.

Article II NAz14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS est de 0,7.

Il ne s'applique pas aux équipements publics ou aux constructions d'intérêt collectif ou social présentant un intérêt général.

Article II NAz14 – Dépassement du Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.