



Département de l'Hérault

Commune de Roquebrun

Avenue du Roc de l'Etang

34 460 ROQUEBRUN

Tel. : 04.67.86.64.54 Fax : 04.67.89.60.94

**PIECE 3b :**

**REGLEMENT NB1**

# 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

Tél. 04 67 39 91 40

Fax 04 67 39 91 41

e-mail : bureau @ bet-bei.fr

**2007 - DOSSIER NO 06.5111**



# REGLEMENT

Il s'agit d'un sous-secteur de la zone NB actuelle (zone desservie partiellement par des équipements et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées).

Par rapport au règlement NB général, l'article 4 a été mis à jour, l'article 11 a été complété et mis à jour en cohérence avec le secteur des Faïsses et l'article 14 relatif au COS a été modifié (COS passé de 0.2 à 0.3).

Le secteur est concerné par la zone BU du PPRI.

Zone NB1

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

## **CARACTERE DE LA ZONE NB1**

Il s'agit d'une dent creuse, en entrée Ouest du village.

### **Article NB1-1 – Occupations et utilisations du sol admises**

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

- les constructions à usage d'habitation
- l'extension mesurée des bâtiments existants.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone
- les installations et travaux divers
- les dépôts et activités artisanales et commerciales sous réserve du § II ci-après
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve du §II ci-après

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

- les dépôts et activités artisanales et commerciales ne sont admis que s'ils ne présentent pas de risque ou de nuisance pour leur voisinage.
- les installations classées ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement de la zone et si elles ne présentent pas de risque ou de nuisance pour leur voisinage.

### **Article NB1-2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Rappels**

- Les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites et notamment les lotissements, les campings, les caravanes et les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles » ainsi que les habitations légères de loisirs dites « HLL ».

### **Article NB1-3 – 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.

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

## **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 NBI-4 – 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 NBI-5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent, en aucun cas, aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.



### **Article NB1-6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

#### **Bâtiments**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- . 15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux
- . Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après : 5 mètres de part et d'autre de l'axe.

#### **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 ( $D=P/2=1m$  minimum) .

### **Article NB1-7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Bâtiments**

Les constructions doivent s'implanter à 3 mètres au moins des limites séparatives.

#### **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 NB1-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Article NB1-9 – Emprise au sol**

Sans objet

### **Article NB1-10 – 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 ne doit pas dépasser la valeur indiquée sur le plan.

#### **Hauteur des planchers et sous-sols**

Voir PPRI.

## Article NBI-11 – 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 NBI-12 – 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 des garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, 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 NBI-13 – 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 NBI-14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le COS est de 0,3.

**Il ne s'applique pas aux équipements publics, d'intérêt collectif ou social.**

### **Article NBI-14 – Dépassement du Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.