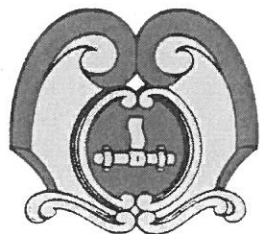


Commune de ROGNES



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4 - RÉGLEMENT

EXTRAIT - ZONE NB

P.O.S. approuvé par A.P. du 11/01/1982
Révision n° 1 approuvée par D.C.M. du 24/04/1990
Révision n° 2 prescrite par D.C.M. du 06/07/1990
Révision arrêtée par D.C.M. du 25/05/1994
Révision arrêtée (2^{ème} arrêt) par D.C.M. du 16/02/2000
F.O.S. approuvé par D.C.M. du 18/10/2000
Modification approuvée par D.C.M. du 01/12/2004
Modification approuvée par D.C.M. du 20/12/2007
Modification approuvée par D.C.M. du 24/06/2009
Révision simplifiée approuvée par D.C.M. du 27/11/2009

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NB

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La Zone NB est une zone d'habitat individuel desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Elle comprend les secteurs NBA, NBB et un sous-secteur NBbr lié à la protection du captage.

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

ARTICLE NB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

- les constructions à usage de bureaux et de services
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat,
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'entrepôts,
- les constructions industrielles,
- les constructions liées à l'exploitation agricole,
- les aménagements de terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement des caravanes,
- les gîtes ruraux,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage d'habitation, à raison d'une construction correspondant à un seul logement par terrain, y compris leurs annexes, dépendances, piscines, tennis et dont la réalisation ne peut pas être effectuée sous forme de lotissement ou de permis groupés,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent document sans changement de destination et dont la surface du terrain est inférieure à celle exigée à l'article NB 5, dans les limites de l'article NB 14.
- La construction, l'exploitation et l'entretien du pipeline d'intérêt général destiné au transport d'hydrocarbures entre Manosque et Fos sur Mer, via Rognac.
- Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient directement liées à des équipements publics à caractère sportif, socioculturel et de loisir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Dessertes (voies et servitudes de passage) :

- a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).
- b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2 Accès :

- a) En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut 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.
- b) 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 est la moindre.
- 3.3 Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe. A défaut, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise.
- Dans ce cas, pour les logements, la potabilité de l'eau doit être justifiée.
- Dans tous les cas, les forages et les puits sont interdits dans le sous-secteur NBbr.

4.2 Assainissement :

- a) **Eaux usées :**
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics.
 - En l'absence de réseau, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, individuels ou groupés. Ce dispositif de traitement doit être conforme à celui préconisé dans la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui figure dans les annexes sanitaires.
 - Ces dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
 - Dans tous les cas, toute construction située dans le sous-secteur NBbr doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.
- b) **Eaux pluviales :**
- Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. Il est interdit de déverser les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.
 - En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

4.3 Electricité et téléphone:

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE NB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 Pour être constructibles, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à :
- Secteur NBA : 4 000 m²
 - Secteur NBb : 10 000 m²

- 5.2 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 5.3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux extensions visées à l'article NB 1.2.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Tout bâtiment doit être implanté au delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

- 6.2 Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de :
- 35 mètres de l'axe de la RD 543 et de sa déviation pour les constructions à usage d'habitation, 10 mètres pour les autres constructions
 - 7,50 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation générale

- 6.3 L'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants, sans création de SHON, sont autorisés dans les marges de reculement.

- 6.4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions et leurs annexes peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

- 7.2 Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier à tout point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Les bâtiments non contigus doivent être implantés en laissant entre eux une distance au moins égale à 4 mètres.

- 8.2 Les garages sont obligatoirement accolés à la construction principale.

- 8.3 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 L'emprise au sol des garages ne doit pas excéder 50 m² par logement.

- 9.2 Autres constructions : Non réglementée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales : La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, depuis le sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Hauteur maximale : La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : Les dispositions du cahier de recommandations architecturales figure en annexe du présent dossier.

11.1 Dispositions générales :

- Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments techniques de toute nature ne doivent pas être apparents.
- La couverture est en tuile ronde de coloration en harmonie avec la dominante générale du village, de teintes allant du gris rosé au beige et au jaune paille.
- Les capteurs solaires sur toiture ont une surface ne dépassant jamais 1/20ème de la surface totale de la toiture.

11.2 Clôtures : Seules les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal sont admises, elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. La hauteur des portails doit être identique à celle des clôtures. Une marge de 0,50 mètre supplémentaire est admise pour les piliers.

11.3 Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7^e, R.123-11 h et R.123-13 1^{er} du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 Il est exigé : pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

13.2 Toute modification d'un élément de paysage, identifié au document graphique, en application des articles L.123-1 7^e, R.123-11 h et R.123-13 1^{er} du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

13.3 Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignement) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalentes.

13.4 Aménagement des terrains : Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter au moins 2 arbres de haute tige (arbres de plus de 5 mètres à long terme) par 100 m² d'espaces verts imposés.

Les éléments suivants : piscines et annexes, bassins, murs de soutènement, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des 40% de la superficie du terrain comptabilisé comme espaces verts de pleine terre.

a) Terrains bâtis : sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation, tout arbre de haute tige défini comme ci-dessus ne peut être abattu que dans le cas de risque imminent de chute sur une construction avoisinante. Tout arbre abattu dans ce cas doit être remplacé par 2 autres d'une hauteur minimale de 2 mètres à la plantation. Hormis d'autres plantations en pleine terre les seuls aménagements possibles à moins de 3 mètres des collets des arbres de haute tige sont la réalisation d'allées et d'escaliers non imperméabilisés sans affouillement de sol.

b) Terrains non bâtis : dans le cas où le terrain d'assiette de la demande de Permis de Construire ou de la Déclaration de Travaux ne comporte pas de construction à usage d'habitation, les futures constructions doivent être implantées de manière à ce que les 2/3 des arbres de haute tige de plus de 5 mètres de hauteur soient conservés, avec un minimum de 2 arbres par 100 m² d'espaces verts non imperméabilisés sur le terrain. Dans tous les cas, les arbres abattus doivent être soit transplantés, soit remplacés, à raison de 2 arbres de dimension équivalente pour 1 arbre abattu.

13.5 Pour le pipeline d'intérêt général, les défrichements, dessouchages, essartages, seront autorisés afin de préserver l'exploitation et la sécurité du dit ouvrage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- Secteur NBA : 0,08
- Secteur NBb : 0,035

14.2 Sur les terrains de superficie inférieure à celle indiquée à l'article NB5, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée : La surface hors œuvre nette totale (y compris l'existant) ne doit pas excéder 250 m² et l'extension ne doit pas excéder 50% de la surface hors œuvre nette initiale. Sur ces terrains, le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE NB 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.