

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

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

La zone NB comporte les secteurs :

NBa concerné par les servitudes des lignes électriques

NBb dans lequel sont admis les entrepôts

NBc dans lequel les constructions d'habitation sont admises sous certaines conditions,

NBd sur lesquels sont admis les centres de loisirs et de vacances

NBm correspondant aux terrains militaires

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone NB à l'exception des secteurs NBa, NBb et NBm :
 - a) Les constructions à usage d'habitations individuelles et leurs annexes à condition d'être situés au-delà d'un cercle de 100 mètres de rayon autour de la clôture de la station d'épuration
 - b) Dans le cadre du décret 2007-18 du 5 Janvier 2007 – réforme du PC des autorisations d'urbanisme – les lotissements d'habitation sont autorisés
 - c) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
 - d) Les serres
 - e) Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat ou qu'elles en soient le complément indispensable sous réserve du respect de la législation en vigueur.
 - f) L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables
 - g) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - h) Dans la zone NBd, Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, à condition que le terrain soit exploité par location des habitations légères (gestion hôtelière) et raccordé aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.
 - i) Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et activités existantes et la surveillance des installations.

- j) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

2. Types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés :

Dans le secteur NBa :

- Les travaux liés à l'aménagement de lignes électriques existantes
- Les constructions citées au paragraphe 1 du présent article dans la mesure où elles sont compatibles avec la présence des lignes EDF et qu'elles en respectent les gabarits de sécurité

Dans le secteur NBb,

- les entrepôts

Dans le secteur NBc

- les constructions citées au paragraphe 1 du présent article à condition que les constructions à usage d'habitation individuelle soient édifiées sur des terrains répondant aux conditions de l'article NB5

Dans le secteur NBd

- Les centres de loisirs et de vacances, et les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et activités existantes, et la surveillance des installations citées au paragraphe 1.

Dans le secteur NBm :

- La construction d'installations militaires
- « En application de l'article 26 de la loi 83.8 du 7 Janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent POS, en particuliers celles concernant les espaces boisés classés, sont autorisées sur les terrains militaires les constructions opérationnelles de défense, de surveillance, de transmissions et de détection, ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et à leur gardiennage ».

3. Conditions de constructibilité

- Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par les articles NB5, NB6, NB7, NB9 et NB14 sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables
- Sur l'ensemble de la zone NB, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisés à l'article NB1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

Sur l'ensemble de la zone, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

1) Accès

Tout accès direct est interdit sur l'autoroute A 570

En ce qui concerne les RN98, les RD 554, RD 29, RD 276, RD76, RD58 les chemins communaux n°4 et 5 et la déviation de la Crau, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

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

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée automobile ne doit, depuis la voie publique, avoir une largeur inférieure à 6 mètres de plate forme pour les secteurs NBc et 4 mètres pour les autres secteurs (sauf pour le secteur NBm). Toutefois dans le cas de voirie à sens unique, la plateforme pourra être réduite à 5,50m avec une chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

ARTICLE NB 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sur l'ensemble de la zone, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

1) Eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré – épuration appropriée à leurs nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les constructions ou installations susceptibles d'être admises dans la zone peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

ARTICLE NB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à :

- 1200 m² et être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable pour l'ensemble des zones NB sauf pour le secteur NBc.

- 1200 m² et être desservi par un réseau public d'eau potable et d'eaux usées ou 4000 m² s'il n'est pas desservi par un réseau d'eaux usées, pour le secteur NBc.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme soient applicables

2. Toutefois, une superficie inférieure à celle fixée au paragraphe 1 ci-dessus peut être admise :

- Après accord des services sanitaires et sociaux dans le cas de restauration, aménagement ou extension de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du POS révisé.
- Dans le cas de reconstructions à l'identique pour tenir compte de bâtis justifiant d'une existence légale
- Pour le cas d'extension de bâtiments justifiant d'une existence légale, mais édifiés sur des terrains d'une superficie inférieure aux dispositions de l'article NB5-1, sous réserve du respect des autres articles de la zone et notamment NB14

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter, au nu de la façade, un recul minimum de :

- 5 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
- 6 mètres de l'alignement pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76, et la voie de Villeneuve de contournement de La Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ferroviaires.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

ARTICLE NB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises la construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, peuvent être autorisés :

Des implantations différentes en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS.

Après avis des services compétents dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent POS.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

ARTICLE NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises :
 - a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent POS
 - b) Pour l'implantation des piscines et locaux techniques, il n'est pas prévu de distance minimale
 - c) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction, hors piscines non couvertes et terrasses non couvertes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres, toutefois, cette hauteur peut être dépassé :

- a) Pour les équipements techniques d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- b) Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à usage d'activité à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres
- c) Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtis justifiant d'une existence l'égalité et dans le cas de restauration ou d'aménagement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructeurs devront s'inspirer des recommandations urbanistiques et architecturales jointes en annexe au présent règlement.

2. Dispositions particulières

a) terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

b) implantation

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme et donc d'encastrement les constructions dans le versant, constructions qui seront ainsi intégrées dans le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

c) les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

d) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

e) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses,

l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

f) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. A titre exceptionnel, cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandées par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

g) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

h) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- A l'intérieur des lotissements ou programme groupé : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

Les présentes règles ne s'appliquent pas dans le secteur NBm.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités ou plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements de voiture, pour tout parc de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m².

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions susceptibles d'être admises dans la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 sous les réserves suivantes :

- a) Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (article L123-1-1 du code de l'urbanisme)
- b) Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Le COS n'est pas applicable :

- a. aux constructions ou aménagements d'équipements publics ; aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
- b. au secteur NBm.
- c. aux services communs et aux équipements sanitaires des terrains de camping.

ARTICLE NB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.