

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le Plan d'Aménagement de Zone, dont le présent document constitue le règlement, a pour champ d'application l'opération dite de la « Z.A.C. DE TERRE BLANCHE », implantée sur le territoire de la commune de Tourrettes.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles générales d'aménagement à l'intérieur du périmètre d'opération de la « Z.A.C. DE TERRE BLANCHE », créée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 1989 sur le territoire de la commune de Tourrettes.

Les dispositions du règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme de la commune de Tourrettes et s'imposent aux particuliers, comme aux personnes de droit privé et de droit public, sans préjudice de législations et réglementations affectant l'occupation du sol qui restent applicables, prévues à l'article R.111.1 du code de l'urbanisme et des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique, notamment celle figurées à l'annexe 7 du présent règlement.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

Il est d'autre part précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives à la possibilité maximale d'occupation du sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le territoire compris à l'intérieur des limites de l'opération est essentiellement affecté à l'urbanisation et son équipement est réalisé et programmé en vue de la construction.

Les espaces de la zone délimités au document graphique sont affectés comme suit :

1. Les terrains réservés à la voirie publique structurante, aux ouvrages de raccordement avec les voies publiques extérieures, les voies et chemins de desserte internes.

2. Les constructions et installations ainsi que les îlots urbains voués à la construction de bâtiments et à la réalisation d'espaces d'accompagnement, auxquels s'appliquent les dispositions du titre II :

- Secteur ZA : Vouée à la réalisation d'équipements hôteliers et para-hôteliers, de constructions à usage d'habitat individuel, d'équipements de gestion, de club-house, de services, de commerces, d'équipements de loisirs et à des aires et des constructions à usage de stationnement.
- Secteur ZB : Vouée à la réalisation de constructions à usage d'habitat individuel, d'activités tertiaires et de services strictement compatibles avec la fonction résidentielle, d'équipements de loisirs et à des aires et des constructions à usage de stationnement.
- Secteur ZC : Vouée à la réalisation d'un local de maintenance, d'équipements de loisirs, d'équipements de gestion et à des aires et des constructions à usage de stationnement.
- Secteur ZD : Vouée à la réalisation de parcours de golf et à leurs équipements, à des équipements de loisirs, au bâtiment d'accueil, à des aires et des constructions à usage de stationnement, ainsi qu'à des zones de nature préservées et aménagées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES / REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une installation ou une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, concernant le château existant à réhabiliter, les prescriptions suivantes seront appliquées :

- la hauteur et le volume existants seront conservés ;
- le bâtiment pourra être modifié intérieurement pour recevoir divers équipements ;
- les ouvertures en façade pourront être modifiées.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE

1. L'aménagement des voiries doit être établi en accord avec la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var, et les aires de stationnement pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie doivent être aménagées de manière à éviter des perturbations dans le fonctionnement des voies publiques.
2. Les espaces compris entre deux constructions non contiguës ou entre une construction et la clôture de la propriété doivent être d'un accès aisé et d'une largeur suffisante pour permettre le passage et le bon fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet intégrera dans le corps de bâtiment, ou dans les parties maçonnées des clôtures, les armoires d'interface entre espace public ou collectif et espace privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunication, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux pour les pour tri sélectif, ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent ni aux postes de transformation d'E.D.F., ni aux sous-répartiteurs du réseau de télécommunication, ni aux réservoirs des stockage d'eau potable ou d'arrosage. Seules sont prises en considération les dispositions de l'article 11 du titre II relatives à l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Les constructions en sous-sol seront refusées si elles portent atteinte à la qualité de la nappe phréatique, ou si elles risquent de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.

ARTICLE 8 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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. En outre, toute découverte archéologique fortuite en cours de travaux doit être signalée à la Direction Régionale des Antiquités, 21-23 Bd. du Roy René, 13167 Aix-en-Provence, conformément aux dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques .

ARTICLE 9 - ZONES A RISQUES NATURELS

Un Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.) est annexé au P.O.S. de Tournettes et vaut servitude d'utilité publique. Il a pour but la définition et la localisation des zones exposées (risques d'affaissement) et d'apporter toutes les informations utiles tant sur la nature et l'intensité des risques naturels, que sur les techniques de prévention et la réglementation. Il se traduit, au niveau du zonage du P.O.S. par des secteurs comportant la lettre « r » en indice.

La Z.A.C. de Terre Blanche est concernée par deux secteurs, l'un au Nord de la zone en bordure du Riou Blanc, et l'autre dans la partie Sud sur le versant et la crête du vallon de l'Aire du Bois, qui sont définis au plan des servitudes annexé au P.A.Z.

Dans la zone de risque d'affaissement des sols telle que figurée au document au plan des servitudes, toute construction peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales fixées par les services techniques de la Ville, en fonction du niveau de risque auquel les futures constructions peuvent être exposées.

ARTICLE 10 – ELIMINATION DES DECHETS

Les déblais sains provenant de la construction d'ouvrages d'infrastructure, de la démolition de bâtiments et du creusement du sol, seront déposés dans les zones destinées à cet effet (carrières en activité et réhabilitation au pourtour de l'agglomération marseillaise) conformément au schéma départemental d'élimination des matériaux en provenance du BTP.

Les déchets qui ne présentent pas la caractéristique d'être sains sont à éliminer, soit en décharge de classe 2, pour ceux assimilés à des ordures ménagères, soit en décharge de classe 1, en incinération ou en valorisation, pour les déchets qui présenteraient un caractère toxique.

Lors des creusements du sol, toute découverte de produits présentant des caractéristiques visées au paragraphe précédent devra faire l'objet d'une information immédiate à l'aménageur, au promoteur et à la DRIRE.

X
JMP

ARTICLE 11 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES

Toutes dispositions peuvent être imposées pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Aires et constructions à usage de stationnement

Les aires et constructions à usage de stationnement sont assujetties aux dispositions réglementaires définies pour celles des locaux d'activités ; toutefois et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

2. Hauteur et emprise au sol

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur et à l'emprise au sol ne s'appliquent pas aux équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et du respect des autres règles du P.A.Z.

ARTICLE 13 – SERVITUDE DE HAUTEUR

Une servitude de hauteur est instaurée par le service spécial des bases aériennes du Département du Var. Les contraintes de hauteur concernant tout point d'une construction ou d'une installation réalisée dans le périmètre de la Z.A.C. sont portées au document graphique donné en annexe 13 du présent règlement.

ARTICLE 14 - PRECISION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les tracés figurant au document graphique du P.A.Z. sont susceptibles d'être légèrement modifiés pour tenir compte de contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Caractère du secteur :

Ce secteur, d'une superficie de 137 510 m², est vouée à la réalisation d'équipements hôteliers et para-hôteliers, de constructions à usage d'habitat individuel, d'équipements de gestion, de club-house, de services, de commerces, d'équipements de loisirs et à des aires et des constructions à usage de stationnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA 01 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, nécessitant un rayon d'affichage supérieur à 500 mètres, ainsi que les établissements soumis à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article ZA 02.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.
4. Les stations de distribution de carburant.
5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
6. Les aires et les constructions à usage de stationnement, à l'exception de celles visés à l'article ZA 02.
7. D'une façon générale, toute construction ou installation qui ne serait pas strictement conforme au caractère du secteur.

ARTICLE ZA 02 - OCCUPATION DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

1. Rappel :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L. 311 et L. 312 du Code Forestier.

2. Sont autorisés sous conditions :

Sont autorisés les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur, et qu'elle fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant.

ARTICLE ZA 03 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur nombre sera limité pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.
3. Toutes dispositions seront prises pour assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ZA 04 - DESSERTE EN RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.

Jk
Jk

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, fera l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. Ces dispositifs (bassins) seront soit réalisés en surface (dépression, fossé, noue) et intégrés aux espaces non bâtis, soit enterrés. Les bassins reprendront les ruissellements issus des imperméabilisations propres à chaque propriété et, le cas échéant, d'une partie de la voie de desserte commune.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.

2.3. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne pourront être évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne doit pas être supérieure à 30°.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés (vidéo, etc.) seront installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé. En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Pour les implantations nécessitant un nombre important de lignes téléphoniques, le raccordement au système de Sélection Directe à l'Arrivée (S.D.A.) est obligatoire à partir de 200 postes, sous réserve de la faisabilité technique de l'installation.

4. Evacuation des ordures ménagères

Pour les constructions nouvelles, il sera prévu des locaux permettant le stockage de containers d'une capacité minimale de 1 100 litres. Le dimensionnement sera calculé en fonction du nombre théorique de résidents augmenté de 30% pour permettre ultérieurement la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

ARTICLE ZA 05 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Dans les parcelles constructibles, lorsque des terrassements visant à modifier la topographie naturelle sont réalisés, ils devront être traités en restanques dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Le parement de ces restanques sera réalisé en pierre locale, selon un appareillage traditionnel.

ARTICLE ZA 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.
2. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :
 - 30,00 mètres de l'axe de la R.D. 56 déviée ;
 - 10,00 mètres de l'axe de la voie communale.
3. Le long de l'axe perspectif à préserver porté au document graphique, les constructions devront être implantées de manière à ménager les vues depuis et vers le village de Tourrettes.

ARTICLE ZA 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations devront être implantées en dehors des « espaces à planter » indiqués au document graphique du P.A.Z. Des aménagements légers tels que cheminements piétons, éclairage ponctuel, mobilier rustique de repos et d'agrément sont toutefois autorisés, de même que les ouvrages techniques de surface tels que bassins écrêteurs, fossés d'écoulement pour les eaux de ruissellement, réseaux enterrés.
2. Les constructions devront être implantées en respectant une distance « D », mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, les annexes de la construction principale pourront être implantées en limite séparative, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.
3. Dans une trouée de 30,00 m prise de part et d'autre de l'axe perspectif, la hauteur de tous points des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 6,00 mètres.

ARTICLE ZA 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Le long de l'axe perspectif à préserver porté au document graphique, les constructions devront être implantées de manière à ménager les vues vers le village de Tourrettes.
2. Les constructions devront être implantées de manière à respecter l'axe majeur de composition porté au document graphique. Pour cela, dans une trouée de 30,00 m prise de part et d'autre de l'axe perspectif, la hauteur de tous points des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 6,00 mètres.

ARTICLE ZA 09 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, calculée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excédera pas 9,00 mètres (R+2).

ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions édifiées sur tous les îlots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation de perspectives paysagères.

2. Façades : couleurs et matériaux

Par leurs couleurs et leurs matériaux, les façades devront s'harmoniser avec le paysage environnant. En particulier, le blanc, les teintes très claires ou très vives sont interdites. Les teintes des façades seront choisies dans la gamme des ocres en se rapprochant de la couleur des terres locales. La couleur des menuiseries sera choisie dans des teintes neutres (bleu-gris, brun sombre,...) se rapprochant des teintes des ouvrages de même nature présents dans le village de Tourrettes.

3. Couvertures

3.1 Pente des toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27% et 35%. L'orientation générale du faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée. Certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures pourront être autorisées, à la condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction. Dans le cas de terrasses accessibles, elles devront être revêtues de carrelage de terre cuite ou d'aspect similaire. Les terrasses non accessibles seront végétalisées.

3.2 Matériau de couverture

Hormis pour les parties en terrasse, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

4. Clôtures

4.1 Règle générale :

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace collectif pourra être imposé.

4.2 Implantation :

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises des voies et espaces collectifs indiqués au document graphique.

ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques et de loisirs (personnel, véhicules de livraison ou de service). Le stationnement pourra être réalisé au sol ou en superstructure. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

JK
JHP

- 1.2. Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.
2. Normes de stationnement :
- 2.1. Constructions à vocation d'activités de commerce, sauf impossibilité physique dûment justifiée :
- 1 place pour 12 m² de surface de vente.
- 2.2. Constructions à usage d'activités de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre.
- 2.3. Constructions à usage d'activités hôtelières :
- 1 place de stationnement pour 5 chambres.
- 2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureaux qui leur sont directement liés :
- 20 % de la surface de plancher hors œuvre.
- 2.5. Constructions à usage d'habitat :
- 1 place de stationnement pour 40 m² de plancher hors œuvre sans toutefois exiger plus de 2 places par logement.
- 2.6. Constructions à usage de résidence hôtelière :
- 9 places pour 10 logements
- 2.7. Constructions à usage de salle de restaurant ou assimilé :
- 1,5 place pour 10 m² de S.H.O.N.
- 2.8. Salles de spectacle :
- 1 place de stationnement pour 10 places assises.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Afin de permettre à l'autorité administrative de vérifier le respect des règles qui suivent, les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.
2. Espaces libres et espaces verts à aménager

Les espaces verts, qui devront représenter une superficie au moins égale à 20% des espaces non bâtis, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

3. Espaces à planter

Dans les espaces à planter indiqués au document graphique du P.A.Z., la végétation existante sera préservée dans toute la mesure du possible et sera complétée par des plantations d'arbres, d'arbustes et de végétaux choisis parmi la palette végétale régionale.

4. Plantation des aires de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette totale autorisée dans le secteur ZA est de 19 140 m², dont 2 000 m² maximum pour les constructions à usage d'habitat individuel.

La définition de la surface hors œuvre nette est celle donnée à l'article R.112.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

Caractère du secteur :

Ce secteur, d'une superficie de 640 510 m², est vouée à la réalisation de constructions à usage d'habitat individuel, d'activités tertiaires et de services strictement compatibles avec la fonction résidentielle, d'équipements de loisirs et à des aires et des constructions à usage de stationnement. Ce secteur est partiellement concerné par la zone de risque d'affaissement des sols telle que figurée au document au plan des servitudes (voir titre I – article 9 et le P.P.R. annexé au P.O.S. de Tourrettes).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB 01 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, nécessitant un rayon d'affichage supérieur à 500 mètres, ainsi que les établissements soumis à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article ZB 02.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.
5. Les stations de distribution de carburant.
6. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
7. Les constructions à usage d'hôtellerie ou d'hébergement collectif.
8. Les aires et les constructions à usage de stationnement, à l'exception de ceux visés à l'article ZB 02.
9. Les activités de toute nature hormis celles visées à l'article ZB 02.
10. D'une façon générale, toute construction ou installation qui ne serait pas strictement conforme au caractère du secteur.

ARTICLE ZB 02 - OCCUPATION DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

1. Rappel :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L. 311 et L. 312 du Code Forestier.

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1 Sont autorisés les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur, et qu'elle fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant.

2.2 Les activités tertiaires et de services, à la condition qu'elles soient strictement compatibles avec la fonction résidentielle : absence de nuisances de toute nature, fréquentation du public limitée.

ARTICLE ZB 03 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur nombre sera limité pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.
3. Toutes dispositions seront prises pour assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ZB 04 - DESSERTE EN RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, fera l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. Ces dispositifs (bassins) seront soit réalisés en surface (dépression, fossé, noue) et intégrés aux espaces non bâtis, soit enterrés. Les bassins reprendront les ruissellements issus des imperméabilisations propres à chaque propriété et, le cas échéant, d'une partie de la voie de desserte commune.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.

2.3. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne pourront être évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne doit pas être supérieure à 30°.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés (vidéo, etc.) seront installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé. En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Evacuation des ordures ménagères

Pour les constructions nouvelles, il sera prévu des locaux permettant le stockage de containers d'une capacité minimale de 1 100 litres. Le dimensionnement sera calculé en fonction du nombre théorique de résidents augmenté de 30% pour permettre ultérieurement la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

ARTICLE ZB 05 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Dans les parcelles constructibles, lorsque des terrassements visant à modifier la topographie naturelle sont réalisés, ils devront être traités en restanques dont la hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres. Le parement de ces restanques sera réalisé en pierre locale, selon un appareillage traditionnel.

ARTICLE ZB 06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.
2. Les construction devront être implantées à une distance minimale de :
 - 30,00 mètres de l'axe de la R.D. 56 déviée ;
 - 10,00 mètres de l'axe de la voie communale ;
 - 12,00 mètres de l'axe de la voie de desserte principale.

ARTICLE ZB 07 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations devront être implantées en dehors des « espaces à planter » indiqués au document graphique du P.A.Z. Des aménagements légers tels que cheminements piétons, éclairage ponctuel, mobilier rustique de repos et d'agrément sont toutefois autorisés, de même que les ouvrages techniques de surface tels que bassins écrêteurs, fossés d'écoulement pour les eaux de ruissellement, réseaux enterrés.
2. Les constructions devront être implantées en respectant une distance « D », mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, les annexes de la construction principale pourront être implantées en limite séparative, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.
3. Le long de l'axe perspectif à préserver porté au document graphique, les constructions devront être implantées de manière à ménager les vues depuis et vers le village de Tourrettes.

ARTICLE ZB 08 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE ZB 09 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions, calculée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excédera pas 7,00 mètres (R+1). Toutefois, pour des motifs de composition architecturale, la hauteur pourra être portée à 9,00 mètres pour 60% de l'emprise au sol du bâti.

ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions édifiées sur tous les îlots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation de perspectives paysagères.

2. Façades : couleurs et matériaux

Par leurs couleurs et leurs matériaux, les façades devront s'harmoniser avec le paysage environnant. En particulier, le blanc, les teintes très claires ou très vives sont interdites. Les teintes des façades seront choisies dans la gamme des ocres en se rapprochant de la couleur des terres locales. La couleur des menuiseries sera choisie dans des teintes neutres (bleu-gris, brun sombre,...) se rapprochant des teintes des ouvrages de même nature présents dans le village de Tourrettes.

3. Couvertures

3.1 Pente des toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27% et 35%. L'orientation générale du faîtage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée. Certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures pourront être autorisées, à la condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction. Dans le cas de terrasses accessibles, elles devront être revêtues de carrelage de terre cuite ou d'aspect similaire. Les terrasses non accessibles seront végétalisées.

3.2 Matériaux de couverture

Hormis pour les parties en terrasse, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

4. Clôtures

4.1 Règle générale :

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace collectif pourra être imposé.

4.2 Implantation :

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises des voies et espaces collectifs indiqués au document graphique.

ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques. Le stationnement pourra être réalisé au sol ou en superstructure.

1.2. Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2. Normes de stationnement :

2.1. Constructions à usage d'activités de bureaux et de services : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre.

2.2. Constructions à usage d'habitat :

1 places de stationnement pour 40 m² de plancher hors œuvre sans toutefois exiger plus de 2 places par logement.

ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Afin de permettre à l'autorité administrative de vérifier le respect des règles qui suivent, les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.

2. Espaces libres et espaces verts à aménager

Les espaces verts, qui devront représenter une superficie au moins égale à 20% des espaces non bâtis, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative

3. Espaces à planter

Dans les espaces à planter indiqués au document graphique du P.A.Z., la végétation existante sera préservée dans toute la mesure du possible et sera complétée par des plantations d'arbres, d'arbustes et de végétaux choisis parmi la palette végétale régionale.

4. Plantation des aires de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette totale autorisée dans le secteur ZB est de 33 180 m²

La définition de la surface hors œuvre nette est celle donnée à l'article R.112.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ZB 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

JM

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

Caractère du secteur :

Ce secteur, d'une superficie de 42 600 m², est vouée à la réalisation d'un local de maintenance, d'équipements de loisirs et d'équipements de gestion. Ce secteur est en totalité concerné par la zone de risque d'affaissement des sols telle que figurée au document au plan des servitudes (voir titre I – article 9 et le P.P.R. annexé au P.O.S. de Tourrettes).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC 01 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, nécessitant un rayon d'affichage supérieur à 500 mètres, ainsi que les établissements soumis à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article ZC 02.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.
5. Les stations de distribution de carburant.
6. Les constructions à usage d'hôtellerie ou d'hébergement collectif.
7. Les logements hormis ceux visés à l'article ZC 02.
8. Les aires et les constructions à usage de stationnement, à l'exception de ceux visés à l'article ZC 02.
9. D'une façon générale, toute construction ou installation qui ne serait pas strictement conforme au caractère du secteur.

ARTICLE ZC 02 - OCCUPATION DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

1. Rappel :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L. 311 et L. 312 du Code Forestier.

2.1 Sont autorisés les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur, et qu'elle fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant.

2.2. Les logements du personnel nécessaire au fonctionnement du local de maintenance.

ARTICLE ZC 03 – ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur nombre sera limité pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.
3. Toutes dispositions seront prises pour assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ZC 04 – DESSERTE EN RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, fera l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. Ces dispositifs (bassins) seront soit réalisés en surface (dépression, fossé, noue) et intégrés aux espaces non bâtis, soit enterrés. Les bassins reprendront les ruissellements issus des imperméabilisations propres à chaque propriété et, le cas échéant, d'une partie de la voie de desserte commune.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.

2.3. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne pourront être évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne doit pas être supérieure à 30°.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés (vidéo, etc.) seront installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé. En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Evacuation des ordures ménagères

Pour les constructions nouvelles, il sera prévu des locaux permettant le stockage de containers d'une capacité minimale de 1 100 litres. Le dimensionnement sera calculé en fonction du nombre théorique de résidents augmenté de 30% pour permettre ultérieurement la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

ARTICLE ZC 05 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Dans les parcelles constructibles, lorsque des terrassements visant à modifier la topographie naturelle sont réalisés, ils devront être traités en restanques dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Le parement de ces restanques sera réalisé en pierre locale, selon un appareillage traditionnel.

ARTICLE ZC 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.
2. Les construction devront être implantées à une distance minimale de :
 - 30,00 mètres de l'axe de la R.D. 56 déviée ;
 - 10,00 mètres de l'axe de la voie communale.

ARTICLE ZC 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et installations devront être implantées en dehors des « espaces à planter » indiqués au document graphique du P.A.Z. Des aménagements légers tels que cheminements piétons, éclairage ponctuel, mobilier rustique de repos et d'agrément sont toutefois autorisés, de même que les ouvrages techniques de surface tels que bassins écrêteurs, fossés d'écoulement pour les eaux de ruissellement, réseaux enterrés.
2. Les constructions devront être implantées en respectant une distance « D », mesurée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 8,00 mètres. Toutefois, les annexes de la construction principale pourront être implantées en limite séparative, à la condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres.
3. Le long de l'axe perspectif à préserver porté au document graphique, les constructions devront être implantées de manière à ménager les vues depuis et vers le village de Tourrettes.

ARTICLE ZC 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE ZC 09 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ZC 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions, calculée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excédera pas 7,00 mètres. Toutefois, pour des motifs de composition architecturale, la hauteur pourra être portée à 9,00 mètres pour 60% de l'emprise au sol du bâti.

ZC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions édifiées sur tous les îlots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti.

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation de perspectives paysagères.

2. Façades : couleurs et matériaux

Par leurs couleurs et leurs matériaux, les façades devront s'harmoniser avec le paysage environnant. En particulier, le blanc, les teintes très claires ou très vives sont interdites. Les teintes des façades seront choisies dans la gamme des ocres en se rapprochant de la couleur des terres locales. La couleur des menuiseries sera choisie dans des teintes neutres (bleu-gris, brun sombre,...) se rapprochant des teintes des ouvrages de même nature présents dans le village de Tourrettes.

3. Couvertures

3.1 Pente des toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en toiture à une ou deux pentes, comprises entre 27% et 35%. L'orientation générale du faitage sera perpendiculaire à l'axe de la plus grande pente de la parcelle concernée. Certaines terrasses prises à l'intérieur des couvertures pourront être autorisées, à la condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction. Dans le cas de terrasses accessibles, elles devront être revêtues de carrelage de terre cuite ou d'aspect similaire. Les terrasses non accessibles seront végétalisées.

3.2 Matériaux de couverture

Hormis pour les parties en terrasse, les couvertures doivent être réalisées, à l'exclusion de tout autre élément, en tuiles de type « canal ». Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles.

4. Clôtures

4.1 Règle générale :

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace public ou collectif pourra être imposé.

4.2 Implantation :

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises des voies et espaces collectifs indiqués au document graphique. Les clôtures donnant sur espaces publics ou implantées le long du Riou-Blanc seront implantées à une distance minimum de 2 mètres prise à l'intérieur de la limite de propriété.

4.3 Constitution des clôtures donnant sur espaces publics ou implantées le long du Riou-Blanc:

Les clôtures donnant sur espaces publics ou implantées le long du Riou-Blanc seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature des constructions à édifier sur la parcelle intéressée. Dans ce cas elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions principales.

L'espace compris entre la clôture et la limite de propriété devra être planté d'arbres et d'arbustes d'essences forestières.

En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre au dessus du niveau du sol.

ARTICLE ZC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Le stationnement pourra être réalisé au sol ou en superstructure. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- 1.2. Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2. Normes de stationnement :

2.1. Constructions à vocation d'activités de commerce, sauf impossibilité physique dûment justifiée :

- 1 place pour 12 m² de surface de vente.

2.2. Constructions à usage d'activités de bureaux et de services :

2.3. Constructions à usage d'habitat :

1 place de stationnement pour 40 m² de plancher hors œuvre sans toutefois exiger plus de 2 places par logement.

2.3. Activité du local de maintenance:

1 place de stationnement pour 30 m² de surface hors œuvre.

ARTICLE ZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Afin de permettre à l'autorité administrative de vérifier le respect des règles qui suivent, les aménagements prescrits par le présent article font l'objet d'un plan détaillé établi selon les règles de l'art et annexé à la demande d'autorisation de construire.

2. Espaces libres et espaces verts à aménager

Les espaces verts, qui devront représenter une superficie au moins égale à 20% des espaces non bâtis, seront traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.

3. Espaces à planter

Dans les espaces à planter indiqués au document graphique du P.A.Z., la végétation existante sera préservée dans toute la mesure du possible et sera complétée par des plantations d'arbres, d'arbustes et de végétaux choisis parmi la palette végétale régionale.

4. Plantation des aires de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

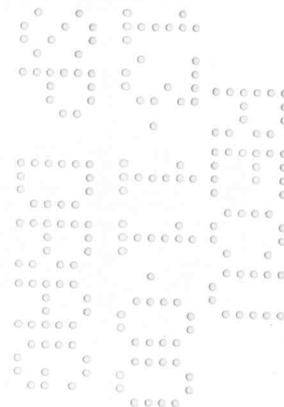
ARTICLE ZC 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette totale autorisée dans le secteur ZC est de 450 m²

La définition de la surface hors œuvre nette est celle donnée à l'article R.112.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE ZC 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Handwritten signature and initials

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZD

Caractère du secteur :

Ce secteur, d'une superficie de 1 928 219 m², est vouée à la réalisation de parcours de golf et à leurs équipements, à des équipements de loisirs, au bâtiment d'accueil, à des aires et des constructions à usage de stationnement, ainsi qu'à des zones de nature préservées et aménagées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZD 01 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation, nécessitant un rayon d'affichage supérieur à 500 mètres, ainsi que les établissements soumis à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article ZD 02.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée, à l'exception des travaux liés à la réalisation des voiries et des ouvrages d'assainissement pluvial et à ceux nécessaires à la réalisation des golfs.
5. Les stations de distribution de carburant.
6. Les activités hormis celles visées à l'article ZD 02.
7. Les constructions à usage d'hôtellerie ou d'hébergement collectif.
8. Les logements.
9. Les aires et les constructions à usage de stationnement, à l'exception de celles visés à l'article ZD 02.
10. D'une façon générale, toute construction ou installation qui ne serait pas strictement conforme au caractère du secteur.

ARTICLE ZD 02 - OCCUPATION DU SOL AUTORISEE SOUS CONDITIONS

1. Rappel :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application des articles L. 311 et L. 312 du Code Forestier.

2. Sont autorisés sous conditions :

Sont autorisés les aires et les constructions à usage de stationnement, chaufferies et dépôts de combustible, installations de compression et de réfrigération de fluides, garages et toutes autres activités, à la condition qu'elles soient liées au fonctionnement propre du secteur, et qu'elle fassent l'objet d'une étude garantissant leur bonne insertion dans l'environnement, le respect du site et de la topographie, le caractère du paysage environnant.

ARTICLE ZD 03 – ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présenteront au moment de l'exécution du projet, correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Leur nombre sera limité pour des motifs de sécurité ou d'aménagement.
3. Toutes dispositions seront prises pour assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, de service et de sécurité hors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE ZD 04 – DESSERTE EN RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constitués de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir, tant du point de vue qualitatif que quantitatif : caniveau, égout pluvial public.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, fera l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs. Ces dispositifs (bassins écrêteurs) sont localisés au document graphique du P.A.Z. selon un positionnement de principe.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux résiduaires, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans un dispositif d'épuration réglementaire est interdite dans les égouts pluviaux publics du système séparatif, ainsi que dans les ruisseaux et caniveaux.

2.3. Rejets industriels

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne pourront être évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne doit pas être supérieure à 30°.

3. Electricité et téléphone

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques ou assimilés (vidéo, etc.) seront installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé. En cas d'impossibilité dûment justifiée, d'autres dispositions équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4. Gaz

Les constructions pourront être raccordées au réseau gaz qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.

5. Evacuation des ordures ménagères

Pour les constructions nouvelles, il sera prévu des locaux permettant le stockage de containers d'une capacité minimale de 1 100 litres. Le dimensionnement sera calculé en fonction du nombre théorique de résidents augmenté de 30% pour permettre ultérieurement la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

ARTICLE ZD 05 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE ZD 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations nouvelles devront être implantées en dehors des emprises publiques indiquées sur le document graphique.
2. Les construction devront être implantées à une distance minimale de :
 - 30,00 mètres de l'axe de la R.D. 56 déviée ;
 - 10,00 mètres de l'axe de la voie communale.

ARTICLE ZD 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

ARTICLE ZD 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE ZD 09 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE ZD 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions, calculée comme indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excédera pas 6,00 mètres (R+1) et 4,00 mètres pour les parties en rez-de-chaussée.

ZD 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation de perspectives paysagères.

2. Clôtures

2.1 Règle générale :

Lorsque la réalisation d'une opération s'accompagne d'une division de terrain en propriété ou en jouissance, les clôtures qui s'y rapportent devront faire l'objet d'un traitement homogène dans le cadre d'un plan d'ensemble. Un traitement homogène des clôtures de plusieurs opérations distinctes implantées en bordure d'une même voie ou d'un même espace public ou collectif pourra être imposé.

2.2 Implantation :

Les clôtures devront être implantées en dehors des emprises des voies et espaces collectifs indiqués au document graphique. Les clôtures donnant sur espaces publics seront implantées à une distance minimum de 2 mètres prise à l'intérieur de la limite de propriété.

2.3 Constitution des clôtures donnant sur espaces publics :

Les clôtures donnant sur espaces publics seront constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

Les clôtures pleines sont autorisées lorsqu'elles répondent à une nécessité ou à une utilité tenant à la nature des constructions à édifier sur la parcelle intéressée. Dans ce cas elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions principales.

L'espace compris entre la clôture et la limite de propriété devra être planté d'arbres et d'arbustes d'essences forestières.

En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 mètre au dessus du niveau du sol.

ARTICLE ZD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera réalisé les emplacements de stationnement correspondant à la capacité de l'activité en utilisateurs. Le stationnement pourra être réalisé au sol ou en superstructure.

ARTICLE ZD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Plantation des aires de stationnement

Lorsque le stationnement à l'air libre des véhicules est organisé en aire comportant plusieurs rangées de parkings, ces dernières seront séparées par des plates-bandes de 2,50 mètres de largeur minimum, constituées de terre végétale sur une profondeur minimum de 0,70 mètre, plantées irrégulièrement à raison d'un arbre par place au minimum. Ces plates-bandes seront protégées par un « chasse-roue » d'une hauteur minimum de 0,20 mètre.

2. Espaces de nature préservée et aménagée

Dans les espaces de nature préservée et aménagée portés au document graphique, la végétation existante sera conservée dans toute la mesure du possible et entretenue. Des aménagements légers tels que cheminements piétons, éclairage ponctuel, mobilier rustique de repos et d'agrément sont toutefois autorisés, de même que les ouvrages techniques de surface tels que bassins écrêteurs, fossés d'écoulement pour les eaux de ruissellement, réseaux enterrés, à l'exclusion de toute autre occupation et utilisation du sol. Pour tenir compte de contraintes techniques qui pourraient apparaître lors de l'exécution des travaux, une tolérance de 10 mètres est admise en deçà et au delà de la limite de ces espaces telle que figurée au document graphique.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZD 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette totale autorisée dans le secteur ZD est de 140 m²

La définition de la surface hors œuvre nette est celle donnée à l'article R.112.2 du code de l'urbanisme.

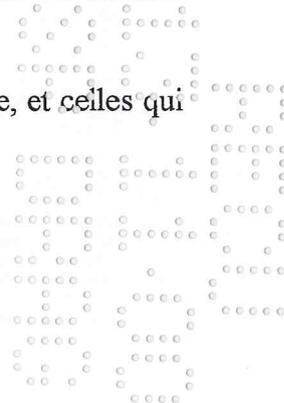
ARTICLE ZD 15 - DEPASSEMENT DE LA POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 1 traite des occupations du sol interdites, comme l'article 01 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 15.



ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 01 - Occupations du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit, sauf lorsqu'il s'agit d'installations nécessaires au déroulement du chantier d'une opération autorisée et pendant la durée de ce dernier.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.

ANNEXE 10

1. Définitions :

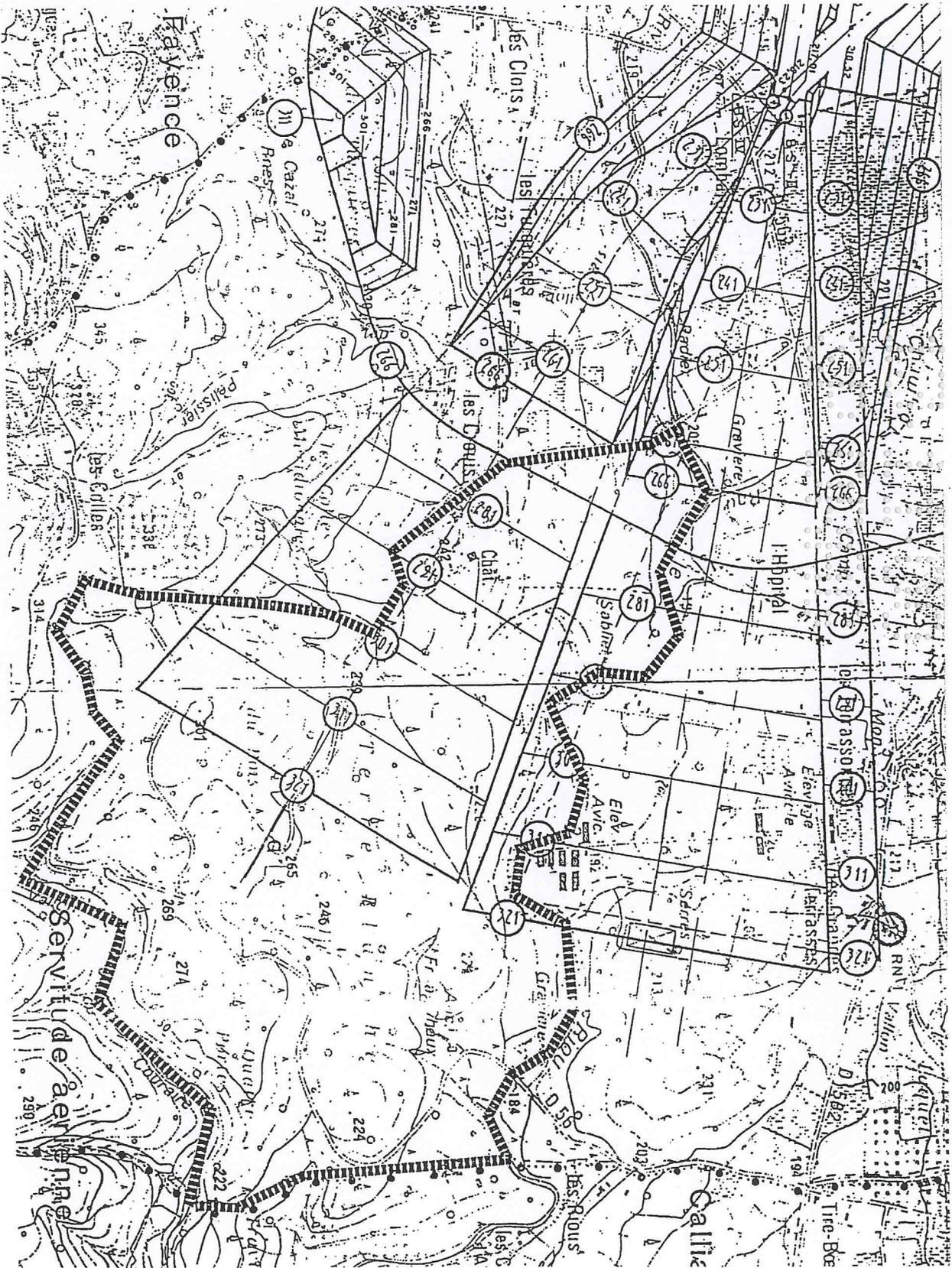
Niveau du sol : il se définit comme le sol naturel existant avant tout commencement de travaux, tel qu'il ressort du plan de nivellement et qui devra être porté sur le plan de masse et de morcellement constitutif du dossier de demande de permis de construire ou de lotir.

2. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

- La hauteur de la construction est la différence d'altitude entre le niveau du sol et l'égout du toit en cas de couverture traditionnelle et le niveau supérieur du dernier plancher haut en cas de toiture terrasse.
- Lorsque le sol est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut dépasser 20,00 mètres de longueur. La hauteur est mesurée dans l'axe de chaque section.
- Au dessus de la limite de la hauteur autorisée à l'article 10 du titre II pour chaque secteur de règlement, seuls peuvent être édifiés :
 - ↳ les ouvrages techniques indiqués à l'article 6.2 du titre I du présent règlement ;
 - ↳ les toitures, dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35% maximum au dessus du plan horizontal ;
 - ↳ les cheminées, dont la hauteur est limitée à 0,50 mètre au dessus du faîtage.

ANNEXE 13

Servitude non altius tolendi



JM

ANNEXE 16

Terminologie

1. Caractère de la zone :

Le titre II comporte un préambule qui contient à titre indicatif une description très sommaire du caractère ou des caractères (type d'occupation des sols, typologie du bâti,...) que l'on cherche à promouvoir dans ce secteur.

2. Construction

Tout bâtiment, ouvrage, installation ou outillage impliquant une implantation dans le sol ou une occupation du sol ou du sous-sol, soumis ou non à autorisation.

3. Equipement public

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement.

4. Ilot

Un îlot est une partie de territoire délimité sur l'ensemble de son pourtour par des voies ou des espaces publics ou collectifs.

5. Espaces publics

Les espaces publics comprennent tous les espaces de statut et/ou d'usage public (voies, cheminements, places, espaces verts, ...), à l'exception des terrains d'assiette des équipements publics de superstructure.