

## **ANNEXE 8**

### **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE DU PETIT ARBOIS**



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

Commune d'AIX-EN-PROVENCE

SYNDICAT MIXTE D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT  
ET DE GESTION DE L'EUROPOLE MEDITERRANEEN  
DE L'ARBOIS



Zone d'Aménagement Concerté  
du Petit Arbois

DOSSIER DE REALISATION

2.2	REGLEMENT
-----	-----------

DECEMBRE 1995



SOCIETE PROVENÇALE D'EQUIPEMENT  
1, Bd Albert Charrier  
13090 AIX-EN-PROVENCE  
Tél. 42.27.14.78



B E T E R E M

17, Allée Cervantes  
Parc du Roy d'Espagne  
13009 MARSEILLE  
Tél. 91.23.77.50

## SOMMAIRE

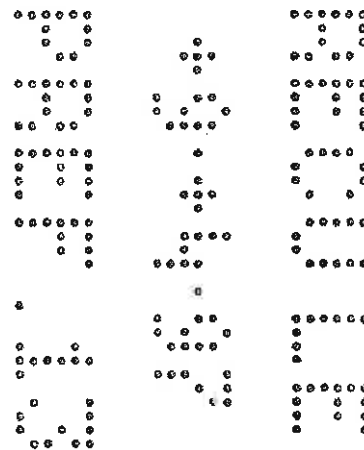
**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**

**Chapitre 1 - Dispositions applicables au Secteur ZA**

**Chapitre 2 - Dispositions applicables au Secteur ZN**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.A.Z.

Le présent règlement, ainsi que le document graphique qui lui est joint, s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Zone d'Aménagement Concerté du Petit Arbois créée sur le territoire de la commune d'Aix en Provence en application de l'article L 311/1 du Code de l'Urbanisme.

Il se substitue aux dispositions du P.O.S. opposable, applicable actuellement sur le secteur.

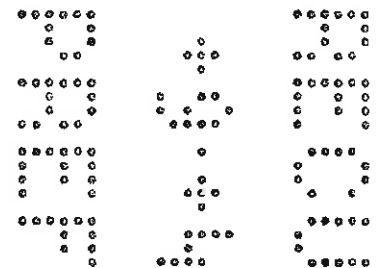
Cette zone couvre une superficie totale de 76 hectares.

## ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE DU REGLEMENT

Sont et demeurent notamment applicables à la zone :

- Les articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du PAZ.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les déclarations de travaux
- les permis de construire
- les lotissements
- l'hygiène et la sécurité.



## ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en secteurs selon la nature et le mode d'utilisation du sol.

Il comprend, conformément aux dispositions du document graphique, deux secteurs auxquels s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- Secteur ZA : de constructions à vocation d'activités et de services orientées vers la recherche, la formation supérieure et la haute technologie.
- Secteur ZN : de protection de la nature.

Le plan d'aménagement de zone fait en outre apparaître les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 4 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Les constructions réalisées en sous-sol ne sont autorisées que jusqu'à une profondeur de 10 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Des constructions plus profondes pourront toutefois être autorisées à condition que cela ne soit pas susceptible :

- de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
- de nuire à la sécurité des constructions, installations, aménagements ou équipements situés à proximité, que ce soit pendant ou après les travaux,
- de nuire au bon équilibre de la végétation en perturbant la nappe phréatique.

#### ARTICLE 5 - EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes (avec ou sans changement d'affectation) qui ne sont pas comprises dans l'emprise constructible repérée au document graphique du PAZ, peut être autorisée :

1 - pour l'extension d'habitations à condition de :

- ne pas créer de nouveaux logements,
- être limitée à 100 % de la surface hors oeuvre existante affectée à l'habitation à condition toutefois de respecter les règles de hauteur du secteur et de desserte par les réseaux,
- par logement, ne pas excéder au total (surface existante + surface créée) : 250 m<sup>2</sup> H.O.

2 - pour l'extension des constructions d'activités économiques et de services :

Lorsqu'elle ne risque pas de contrarier la vocation de la zone ou de ses futurs aménagements et sous réserve que le terrain concerné soit suffisamment équipé, l'extension des bâtiments et installations à vocation d'activités économiques et de services, existants à la date de publication du P.A.Z., peut être autorisée sous réserve d'être limitée à 100 % de la surface hors oeuvre existante.

#### ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble existant à la date d'approbation du P.A.Z. n'est pas conforme aux règles applicables à la zone ou secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, dans le but d'améliorer les conditions d'habitabilité, notamment du point de vue sanitaire, l'extension des constructions d'habitation et des constructions et installations à vocation d'activités existantes à la date d'approbation du P.A.Z., peut être autorisée aux conditions de l'article 5 ci-dessus.

#### ARTICLE 7 - AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Ces opérations peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

**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.

**ARTICLE 9 - ZONE DE RISQUES**

Le périmètre de la Z.A.C. du Petit Arbois est situé dans une zone de sismicité Ib.

L'attention des constructeurs est attirée sur l'obligation de respecter la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des décrets n° 67/1063 du 15 Novembre 1967 et n° 91/461 du 14 Mai 1991 ainsi que celles des arrêtés du 1er Août 1979, du 6 Mars 1981, 10 Mars 1986 et du 16 juillet 1992.

**ARTICLE 10 - ADAPTATIONS MINEURES**

Seules les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, le caractère des constructions avoisinantes, ou par souci de préservation d'arbres existants.

**ARTICLE 11 - PIECES A JOINDRE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Toute opération devra s'intégrer dans un plan de composition portant sur l'ensemble de la zone d'implantation des constructions nouvelles repérée au document graphique du P.A.Z. et dans laquelle se situe la dite opération, ceci afin d'assurer une cohérence volumétrique de part et d'autre de l'axe de composition.

Ce plan de composition sera annexé à la demande d'autorisation de construire.

**ARTICLE 12 - DROIT DE CONSTRUIRE MAXIMUM**

1. Y compris les constructions existantes, le droit de construire exprimé en mètres carrés de SHO nette est de :

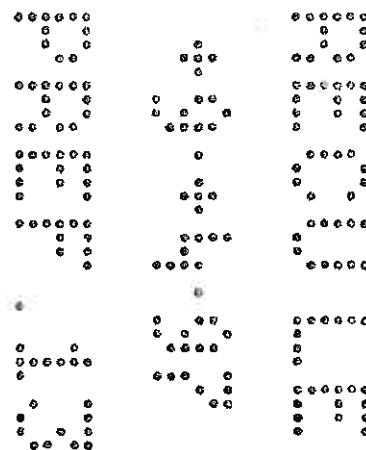
ZA	60 000 m <sup>2</sup> SHON
ZN	Sans objet

**Total 60 000 m<sup>2</sup> SHON**

2. La définition de la Surface Hors Oeuvre Nette est celle donnée à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Le secteur ZA a pour vocation d'accueillir les activités de recherche et de haute technologie.

### SECTION A - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE ZA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

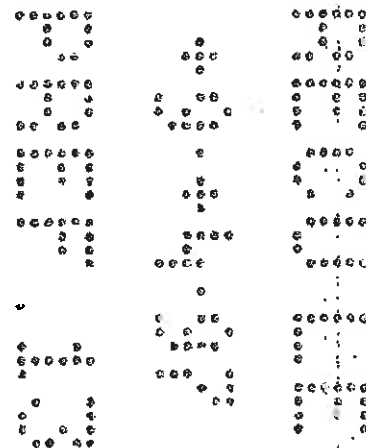
1. Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article ZA 2.
2. Le camping et le caravaning.
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, véhicules désaffectés.
4. Les ouvertures de carrières ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
5. Les parcs d'attractions définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE ZA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- 1 - Les constructions à vocation de recherche et de haute technologie :
  - Formation supérieure,
  - Activité de recherche et de développement,
  - Industries innovantes exploitant de nouvelles technologies non polluantes, soit pour les acquérir, soit pour les céder,
  - Centres culturels.
- 2 - Les constructions neuves et extensions de constructions existantes, sous réserve d'être implantées dans l'emprise constructible repérée au document graphique du P.A.Z. à l'exception de celles autorisées en ZA2.3.
- 3 - Cependant, hors de cette emprise constructible sont autorisées :
  - les constructions nouvelles dans la limite des 2 000 m<sup>2</sup> de SHON,
  - les extensions de constructions existantes dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales.

- 4- Les surfaces commerciales, de service et de restauration à condition qu'elles soient strictement liées aux activités économiques présentes dans la zone ou à l'animation générale de l'opération.
- 5- Les logements existants avant la date d'approbation du P.A.Z. ainsi que la création de locaux d'habitation, sous réserve qu'ils soient liés directement aux activités implantées sur le site (gardiennage, logements de fonction, etc....).
- 6- Les aménagements d'agrément, d'espaces ludiques ou d'aires de sport à condition qu'ils correspondent à un équipement collectif et qu'ils fassent l'objet de plans détaillés établis conformément aux règles de l'art.
- 7- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public. Par ailleurs ces ouvrages ne sont pas soumis aux dispositions des articles ZA3 à ZA15.
- 8- Les installations classées à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants,
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait des mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- 9- L'aménagement d'aires de stationnement collectif sous réserve d'être réalisé conformément aux articles ZA.12 et ZA.13.



## SECTION B - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les emprises des voies futures publiques doivent respecter les indications portées sur le document graphique du P.A.Z.

#### 2 - Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

#### 3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manoeuvre de caractéristiques suffisantes.

### ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque parcelle devra être raccordée suivant les règlements en vigueur aux réseaux publics ou concédés de la ZAC.

#### 1 - Assainissement

De type séparatif, l'assainissement sera réalisé suivant les règlements sanitaires en vigueur.

##### • Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les constructions existantes à la date d'approbation du P.A.Z. situées au Sud Ouest du Secteur ZA pourront continuer d'être équipées d'un système de traitement individuel avant rejet dans le milieu naturel sous réserve qu'aucune extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> ne soit réalisée.

##### • Rejets industriels

Les eaux de refroidissement seront rejetées dans le milieu naturel à condition que leur température soit inférieure à 30°. Les autres rejets liquides ne seront évacués dans les égouts publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Leur température ne devra pas être supérieure à 30°.

- Eaux pluviales

Les rejets devront être traités afin de n'être constitués que d'eaux de ruissellement non polluées. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les exutoires naturels (collecteurs, fossés ou thalwegs). Les aménagements extérieurs devront être conçus de façon à ne pas modifier le régime hydraulique en aval des zones aménagées.

- 2 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

- 3 - Electricité et téléphone

- Les réseaux seront souterrains conformément aux directives d'EDF et France Télécom.
- Eclairage : seuls les équipements publics autorisés seront raccordés au réseau général d'éclairage public.

## ARTICLE ZA 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Le secteur peut être divisé en parcelles selon des formes et des dimensions en rapport avec les besoins des utilisateurs et des activités susceptibles d'y être implantées ainsi qu'avec les équipements de desserte existants ou à réaliser.

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

- 1 - Par rapport aux voies inscrites au document graphique du P.A.Z. et ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des alignements. Des retraits supplémentaires peuvent être imposés pour tout motif d'aménagement urbain ou de sécurité.
- 2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions réalisées dans la zone d'implantation inscrite au document graphique du PAZ.

## ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Dans la zone d'implantation des constructions nouvelles ou d'extensions des bâtiments repérée au document graphique du P.A.Z., les constructions seront implantées en limite de l'espace piétonnier tel que défini au paragraphe 2.
- 2 - Aménagement d'un espace piétonnier

Le long de l'axe de composition repéré au document graphique du PAZ, la distance entre deux constructions situées de part et d'autre de cet axe, doit être au moins égale à 15 m.

Toutefois :

- a) cette distance pourra être réduite à 10 m sur une longueur maximum de 35 m linéaires d'un seul tenant.
- b) des passerelles piétonnes, des constructions, ainsi qu'une couverture pourront être édifiées en surplomb de cet espace piétonnier afin de relier les bâtiments de part et d'autre de cet axe et ceci sous réserve de n'être réalisées qu'à partir du 2ème niveau des constructions existantes.

Cette condition n'est pas exigée s'il s'agit de la percée d'un bâtiment existant avant la date d'approbation du P.A.Z.

- 3 - Pour les constructions telles que définies à l'article ZA 2 alinéa 3, les conditions de prospect et d'ensoleillement vis à vis des bâtiments ou parties de bâtiments existants sur les propriétés voisines, s'apprécient selon les dispositions de l'article ZA 8 alinéa 2, comme s'ils étaient sur la même propriété que les constructions projetées.

#### ARTICLE ZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - Dans la zone d'implantation des constructions nouvelles ou d'extension des bâtiments repérée au document graphique du P.A.Z. aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.
- 2 - Les constructions telles que définies à l'article ZA 2 alinéa 3, doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal et dans un champ de 90°.

#### ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions devront être implantées dans l'emprise constructible repérée au document graphique du P.A.Z., à l'exception des constructions autorisées à l'article ZA 2 alinéa 3.

#### ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Conditions de mesure :

- le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- les hauteurs à ne pas dépasser sont mesurées du terrain naturel à l'égout de la toiture en cas de couverture traditionnelle.
- du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.

- 2 - La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 17 mètres au-dessus du terrain mesuré dans les conditions définies ci-dessus.

- 3 - Exceptionnellement, et pour répondre à la vocation générale du secteur, la hauteur d'un bâtiment "signal" pourra être portée jusqu'à un maximum de 35 m sous réserve de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 4 - Pour les maisons individuelles, à l'exception des constructions existantes avant la date d'approbation du P.A.Z, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres.

## ARTICLE ZA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.
- 2 - Aménagement d'un espace piétonnier :

L'implantation des volumes à construire devra respecter l'aménagement d'un axe principal continu de circulation piétonnière tel que défini à l'article ZA 7 alinéa 2.  
Cet espace piétonnier pourra être couvert ou à l'air libre.

De part et d'autre de cet axe, les façades devront être traitées dans un souci de qualité en rapport avec la fonction de cet espace majeur.

- 3 - Si nécessaire, les extensions ou reprises de bâtiments et installations sont l'occasion d'une amélioration de l'aspect de l'ensemble des constructions sur la propriété.
- 4 - A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises, qui sera régie par l'aménageur, toute enseigne publicitaire est interdite.
- 5 - Les aires de stationnement en plein air devront être aménagées et plantées conformément à l'article ZA 13 ci-dessous et respecter une bonne intégration au site.

- 6 - Clôtures :

La réalisation de clôture n'est pas souhaitée. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

### 6.1. Clôtures sur voies et espaces verts publics :

- 6.1.1. Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront transparentes, grillagées, ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée à l'exception des entrées qui pourront comporter des piles ou murs maçonnés dont le linéaire ne pourra excéder 3 mètres de part et d'autre du portail.

- 6.1.2. Lorsque la clôture constitue dans sa partie basse un mur de soutènement, dont la hauteur est supérieure de 0,40 m, celui-ci ne doit pas dépasser de plus de 0,20 m le niveau naturel du sol soutenu et il doit être surmonté d'une grille de 1,80 m au maximum.

- 6.1.3. Les clôtures grillagées seront de type treillis soudé, l'ossature étant constituée de montants métalliques.

### 6.2. Clôtures sur mitoyens et en limite de l'espace piétonnier:

Les clôtures pleines, autorisées en limite séparative entre 2 lots mitoyens devront être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement.

Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2 m de haut, ces hauteurs étant mesurées en tout point.

6.3. Dans le cas d'études d'ensemble, des variantes pourront être proposées.

## ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur les emplacements prévus à cet effet.
- 2 - La superficie totale affectée au stationnement, y compris les voies d'accès, et comptée hors oeuvre, ne doit pas être inférieure :

- a) pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble,
- b) pour les établissements d'activités, une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction,

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

- c) pour les constructions à usage commercial et artisanal, une place jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre supplémentaire,
- d) pour les hôtels et restaurants, trois places de stationnement pour 10 chambres, une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

Ces places peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars,

- e) pour les salles de conférences et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil,
- f) pour les universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes,
- g) pour l'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- h) la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



- 3 - Les aires de stationnement à l'air libre devront comporter des retenues d'eaux pluviales intégrées dans leur aménagement afin de limiter, dans la mesure du possible, l'importance des ouvrages de retenue prévus en aval et localisés au document graphique du P.A.Z.
- 4 - Les besoins en aires de stationnement réalisés à l'air libre des constructions existantes ou nouvelles comprises dans la zone d'implantation repérée au document graphique du P.A.Z., seront satisfaits dans le cadre de la réalisation des équipements publics de la Z.A.C.

Ces aires de stationnement devront être réalisées conformément à l'article ZA 13 alinéa 3.

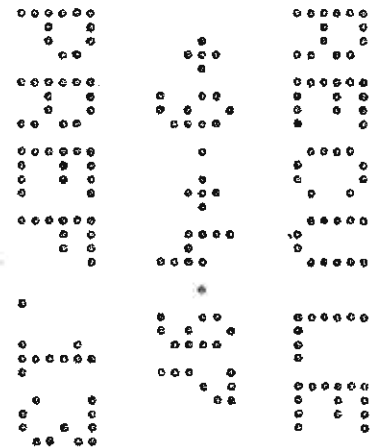
### ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du PAZ sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Les plantations existantes devront être maintenues sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée.
- 3 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées : 1 sujet pour 2 emplacements, compte tenu des sujets existants conservés.

Ces aires de stationnement seront réalisées de manière à préserver, chaque fois que cela sera possible, les arbres existants en "remodelant" les parkings en fonction de leur implantation.



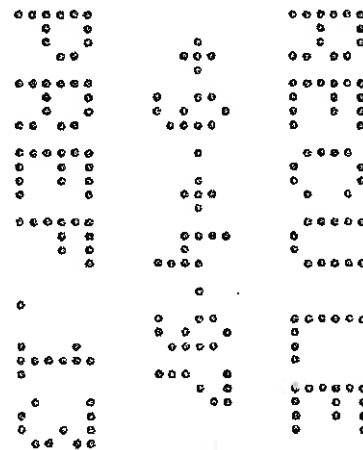
## SECTION C - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ZA 14 - DROIT DE CONSTRUIRE DU SOL

- 1 - La S.H.O.N. autorisée pour la totalité du secteur est de 60.000 m<sup>2</sup> y compris les constructions existantes à la date d'approbation du P.A.Z., représentant 25 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 2 - En dehors de la zone d'implantation des constructions nouvelles ou d'extensions des bâtiments telle que définie au document graphique du PAZ, la S.H.O.N. autorisée :
  - pour les constructions neuves, ne pourra être supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - pour l'extension des constructions existantes, devra être conforme aux exigences de l'article 5 des dispositions générales.

### ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE

Sans objet.



## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZN

Le secteur ZN est une zone naturelle boisée à protéger en raison de la qualité des sites et paysages.

### SECTION A - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

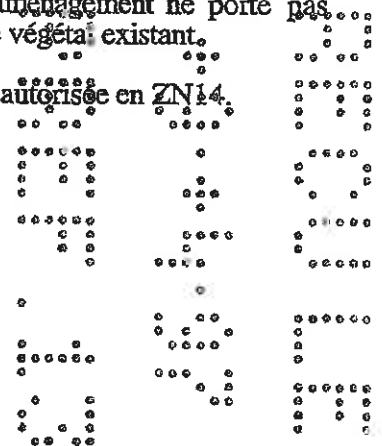
#### ARTICLE ZN 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ZN 2 sont interdites.

#### ARTICLE ZN 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- 1 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt public.
- 2 - Les aires de jeux et de sport de plein air sous réserve que leur aménagement ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et à l'équilibre végétal existant.
- 3 - La réalisation d'un équipement sportif et d'une piscine dans la limite autorisée en ZN14.



## **SECTION B - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE ZN 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 1 - Les pistes forestières existantes seront préservées et entretenues.  
Certaines pourront être aménagées en voie de liaison avec l'extérieur de la ZAC, ou de sécurité incendie, ou de secours conformément aux prescriptions des services compétents.
- 2 - L'accès aux équipements autorisés en ZN2.3 sera essentiellement piétonnier, à l'exception de l'accès de service et de sécurité incendie prévu à cet effet.

### **ARTICLE ZN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 2 - Eaux usées :

Toute installation autorisée produisant des eaux usées sera raccordée au réseau public.

#### 3 - Eclairage :

Seul l'éclairage nécessaire aux équipements autorisés sera raccordé au réseau général d'éclairage.

### **ARTICLE ZN 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

Non réglementée.

### **ARTICLE ZN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée.

### **ARTICLE ZN 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Non réglementée.

### **ARTICLE ZN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE ZN 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE ZN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

## 1 - Conditions de mesure :

- le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- les hauteurs à ne pas dépasser sont mesurées du terrain naturel à l'égout de la toiture en cas de couverture traditionnelle.
- du sol au niveau fini du dernier plancher en cas de toiture-terrasse.

- 2 - La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 5 mètres au-dessus du terrain mesuré dans les conditions définies ci-dessus.

**ARTICLE ZN 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les aménagements autorisés par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels.

**ARTICLE ZN 12 - STATIONNEMENT**

Pour les équipements sportifs autorisés en ZN2.3, seul le stationnement du personnel est autorisé dans la limite de 6 places de stationnement.

Les besoins en aires de stationnement des utilisateurs seront satisfaits dans le cadre de la réalisation des équipements publics de la ZAC situés dans le secteur ZA à moins de 200 m.

**ARTICLE ZN 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION C - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE ZN 14 - DROIT DE CONSTRUIRE DU SOL**

Pour les équipements sportifs autorisés en ZN2.3, le S.H.O.N. ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE ZN 15 - DEPASSEMENT DU DROIT DE CONSTRUIRE**

Sans objet.

