

Roquefort les Pins



Plan Local d'Urbanisme



Règlement Modification Droit Commun n°2 –

MDC2 approuvée



Le Règlement d'Urbanisme approuvé du 28/02/2017 mis à jour par

- la Modification de Droit Commun N°1
- la Modification Simplifiée N°1
- la Modification Simplifiée n°2
- la Modification de Droit Commun n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
Approuvant les dispositions de la Modification De
Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Monsieur le Maire, Michel ROSSI

Le sommaire du Règlement d'urbanisme

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	7
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	9
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE	11
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE	15
E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE.....	17
F/ LEXIQUE	19
TITRE 2 - VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE LA REGLEMENTATION D'URBANISME DU plu DE ROQUEFORT-LES-PINS	21
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
ZONE UA	28
ZONE UB	35
ZONE UC	43
ZONE UD.....	51
ZONE UE	59
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES a urbaniser	65
ZONE 1AUH – projet d'habitat	67
ZONE 1AUZ.....	72
ZONE 2AUH	77
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles.....	83
ZONE A.....	85
TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	89
ZONE N	91

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version antérieure à la publication du décret du 28 décembre 2015.

Les renvois vers les textes de la partie législative du Code de l'Urbanisme ont été actualisés conformément aux dispositions du décret du 23 septembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Roquefort-les-Pins.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment

- la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret du 02 décembre 2003 ;
- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ,
- les zones d'application du droit de préemption urbain (général et renforcé) instauré par la délibération du Conseil Municipal.

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire, à l'exception des parties classées en zone rouge par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt l'article L 111-3, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

1/ Les zones urbaines « U », reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

La zone UA. Elle correspond au centre ville de Roquefort-les-Pins,
- aux hameaux anciens répartis sur le territoire dénommés secteurs UAa
- au secteur de la ZAC des Hauts de Roquefort - secteur UAb

La zone UB : première couronne de la Ville-Jardin

La zone UC : quartiers intérieurs de la Ville-Jardin

La zone UD : quartiers de transition entre la Ville-Jardin et les grands ensembles naturels

La zone UE, sites d'implantation des équipements collectifs avec deux secteurs UEc correspondant aux centralités commerciales de Notre Dame et du Colombier

2/ Les zones à urbaniser « AU », reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées.

les zones 1AU : ce sont les zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme.

- la zone 1AUh de Notre Dame

- la zone 1AUz du site économique de la carrière de la Roque comprenant un secteur 1AUzg correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

Les zones 2AU : ce sont les zones constructibles à court et moyen terme

- la zone 2AUh des Claps

3/ Les zones agricoles « A » reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles représentent les zones constructibles pour les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires avec l'activité agricole

4/ Les zones naturelles « N », reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent 2 Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au sens de la loi ALUR :

- le secteur Nx correspondant à la carrière de la route du Pont de Pierre

- le secteur Ngv correspondant au projet d'Aire d'Accueil Intercommunale des Gens du Voyage

- le secteur Npsi correspondant au parc départemental du Sinondon

5/ Les documents graphiques comportent également :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement,
-
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
-
- les Servitudes de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement
-
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

ARTICLE 1 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIES DE FEUX DE FORET APPLICABLE A LA COMMUNE DE ROQUEFORT LES PINS

Le Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé par arrêté préfectoral du 3 septembre 2009 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U. Le report du Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt sur les documents graphiques du P.L.U. est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Ce document distingue cinq types de zones :

- * R - zone de risque fort (zones rouges)
- * BO – zone de risque modéré défendable après travaux distinguée par le plan de zonage du PLU entre :
 - les zones BO reconnues comme défendues
 - les zones BO à mettre en sécurité et les périmétrales à réaliser
- * B1a – zone de risque modéré à prescriptions particulières
- * B1 – zone de risque modéré
- * B2 – zone de risque faible.

Intégration des dispositions du P.P.R. dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 2 - ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN NATURELS

Une étude du Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Nice réalisée dans le cadre de l'élaboration du POS Partiel de la Roque en septembre 2001 a permis de cartographier la valeur du risque mouvement de terrain sur l'ensemble du territoire communal.

La cartographie a mis en évidence deux catégories de site exposé à des risques naturels de mouvements de terrain

- les zones de risque fort de mouvements de terrain, inconstructibles, classées comme zone non aedificandi
- les zones soumises à un aléa modéré pour lequel des parades possibles sont rendues nécessaires, **après étude géotechnique préalable.**

Ces deux périmètres sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.
Les plans et le rapport du CÉTE sont annexés au dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 - ZONES SOUMISES A L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les services de l'Etat ont communiqué le 27 janvier 2012 un Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Les documents sont disponibles sur le portail www.georisques.gouv.fr.

Monsieur le Préfet rappelle que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux.

Pour ce faire, une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3*) s'impose permettant d'établir des mesures spécifiques.

En conséquence, dans les secteurs concernés par l'aléa, détaillés par la cartographie page suivante, le Règlement d'urbanisme impose la réalisation d'études de sol proportionnées à la valeur du risque :

1/ aléa fort – **une étude de sol détaillée** témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

2/ aléa moyen – **une étude de sol présentant la structure géomorphologique** de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux

3/ aléa faible – **une étude de sol sommaire** identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La carte des retraits-gonflements des argiles est annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ZONES DE RISQUES LIEES A LA SISMICITE

L'intégralité du territoire de Roquefort-les-Pins étant située dans une zone de sismicité de niveau moyen – niveau 4, sont applicables :

- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 01 mai 2011

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme 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.

ARTICLE 2 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à VI du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE 3 – MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015) relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC). Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale, y compris l'hébergement social
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Etablissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

ARTICLE 4– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE 5 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès.
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...)
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

ARTICLE 6 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015) dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme (version du 23 septembre 2015)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par [l'article L. 480-13](#) ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des [articles L. 331-1 et suivants](#) du code de l'environnement ou dans un site classé en application des [articles L. 341-2 et suivants](#) du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de [l'article L. 562-1](#) du code de l'environnement.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme (version du 23 septembre 2015), lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur

ARTICLE 9 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre II.

1/ Conditions de réalisation des places de stationnement

50% des besoins de stationnement doivent être intégrés en infrastructure, c'est-à-dire dans une construction couverte (garage, places couvertes sous auvent).

2/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

3/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement automobile ou motorisé

La superficie minimale de chaque emplacement de stationnement est fixée à 24 m² (6m x 4m) incluant les aires de manœuvre.

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) reste autorisé sous réserve qu'une aire de retournement soit présente sur l'unité foncière.

5/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Toute aire de stationnement deux roues présente une surface minimum de 3 m² et une porte d'accès

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont précisées les occupations et utilisations du sol suivantes

exploitation agricole et la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

Critères normatifs, en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole est considérée comme une entité économique de nature professionnelle, de production végétale et/ou animale.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels, en application de la jurisprudence issue des Tribunaux

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien direct entre ce projet et l'activité agricole. D'une manière générale des constructions peuvent être liées et nécessaires à une activité agricole dans le cadre d'une nouvelle installation.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- *Caractéristiques de l'exploitation* : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture. Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- Localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant
- *Nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même*, compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire
- Etc....

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

Artisanat : est constitué par l'ensemble des personnes (physiques ou morales) n'employant pas plus de 10 salariés et exerçant une activité indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services. Le secteur des métiers représente plus de 250 métiers déclinés en 400 activités, réparties dans 4 familles : alimentation, bâtiment, production et services.

Bureaux : se rattachent à la destination de bureaux, les activités indépendantes de présentation et de vente au public. Les locaux professionnels seront intégrés dans cette catégorie.

Commerces : la destination de commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens et de services avec une présentation directe ou indirecte au public prédominante (ex : assurance, expert-comptable, notaire etc....)

Hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..). Les résidences de tourisme appartiennent à cette destination.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : il s'agit des installations et constructions susceptibles de générer des risques ou des dangers. Elles sont soumises à une législation et une réglementation particulière instruite par la DREAL (hors élevages) ou des directions départementales de protection des populations des préfectures (élevages). Ces administrations font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

Locaux accessoires : partie d'une construction à usage d'activités (local d'exposition de l'artisanat, de la culture et des loisirs) qui ne peut recevoir plus de 3 personnes en même temps. Au-delà de ce seuil d'accueil du public, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 3 personnes pouvant être accueillies.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE 1 -EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENT SOCIAL - ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs sociaux à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en M ²	Taille Moyenne des Logements	Nombre estimé de logements à réaliser	Nombre minimum de logements sociaux à réaliser
SMS 1	Roquefort Centre Ville les Plans	30%	6 300	2 400	60	40	12
SMS 2	Roquefort Centre Ville les Plans	30%	18 500	4 800	60	80	24
SMS 3	Roquefort Centre Ville les Claps	30%	3 600	2 400	60	40	28
SMS 4	Roquefort Centre Ville Plan Sud	30%	12 500	4 800	60	80	24
SMS 5	Les Hauts de Roquefort	50%	34 000	14 820	60	247	126
SMS 6	Notre Dame 1AUH	30%	12 677	4 200	60	70	21
SMS 7	Aire d'accueil des gens du Voyage La Roque	30%	7 000	50 emplacements			
SMS 8	Roquefort entrée centre Ville Est Beaumon	100%	5 550		60	15	15
SMS 9	Roquefort Centre Ville les Plans	100%	3 300	2 400	60	40	40
SMS 10	Centre des Claps	30%	86 000		60	non déterminé	60
SMS 11	Roquefort Centre Ville les Plans Nord	100%	9 475	EPHAD, séniors santé et/ou autonomie		80	80
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	100%	4160	1 650	55	30	30

La clé de répartition		Typologie des logements sociaux à réaliser					
		Minimum PLUS		Minimum PLAi		Maximum PLS	
SMS 1	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	8	20%	2	15%	2
SMS 2	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	16	20%	5	15%	4
SMS 3	Roquefort Centre Ville les Claps	65%	18	20%	6	15%	4
SMS 4	Roquefort Centre Ville Plan Sud	65%	16	20%	5	15%	4
SMS 5	Les Hauts de Roquefort	65%	82	20%	25	15%	19
SMS 6	Notre Dame 1AUH	65%	14	20%	4	15%	3
SMS 7	Aire d'accueil des gens du Voyage La Roque						
SMS 8	Roquefort entrée centre Ville Est Beaumon	65%	10	20%	3	15%	2
SMS 9	Roquefort Centre Ville les Plans	65%	26	20%	8	15%	6
SMS 10	Centre des Claps	65%	39	20%	12	15%	9
SMS 11	Roquefort Centre Route de Grasse	chambres EHPAD, logements séniors santé et/ou autonomie					
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	65%	20	20%	6	15%	4

ARTICLE 2 – MISE EN OEUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale reportés aux documents graphiques, le PLU impose que

- pour toute opération neuve de plus de 3 logements ou représentant une division d'une unité foncière initiale en plus de 3 lots : 30 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 30% du nombre de logements à créer.
- pour toute opération sur un bâti existant supérieur à 3 logements, y compris lors d'un changement de destination : 30 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 30% du nombre de logements à créer.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre codifiées à la page 13 du présent règlement d'urbanisme.

Ventilation du logement social à réaliser

Conformément au Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération, les prescriptions de réalisation de mixité sociale doivent correspondre à :

- au moins 20% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLAi
- au moins 65% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLUS
- au plus 15% de la Superficie de Plancher Habitat réalisé sous conventionnement PLS

Décompte des prescriptions de mixité sociale

Le décompte s'établit toujours à l'arrondi de l'unité inférieure (**9 logements soit 4,5 logements sociaux, donc 4 logements**).

Délimitation des zones urbaines où s'appliquent les prescriptions de mise en œuvre de la mixité sociale

- zone UA à l'exception des secteurs UAa (hameaux historiques de Roquefort)
- zone 1AUh

F/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. **Aucune annexe ne peut avoir une destination à usage d'habitation.**
- **Artisanat** : l'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.
- **Emprise au sol** des constructions (articles 9 des zones U, AU,A et N): L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre des constructions à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses de plus 20 cm de hauteur.
Les piscines et les plages ne sont pas comptabilisées dans les emprises au sol
- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé de pleine terre ou espace reconstituée d'une hauteur minimale de 90 centimètres.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface imperméabilisée** : il s'agit d'une surface bâtie ou, non bâtie ayant perdue sa capacité d'infiltration des eaux et qui est comptabilisée dans les aires à prendre en compte pour le calcul du dimensionnement des bassins de rétention exigées dans les articles 4 des zones U et AU. Les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes, et non perméables, sont considérées comme des surfaces imperméabilisées.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**TITRE 2 - VOLET PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE DE LA
REGLEMENTATION
D'URBANISME DU PLU DE
ROQUEFORT-LES-PINS**

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE

En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Départemental des Alpes Maritimes qui favorise le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception des secteurs de hameaux historiques de Roquefort (secteurs UAa) la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...).

Dispositions ajoutées par la Modification Simplifiée n°2 accordant 3 dérogations à la pose des panneaux photovoltaïques en surimposition de toiture

A l'exception des secteurs de hameaux historiques de Roquefort (secteurs UAa), les installations de capteurs photovoltaïques en surimposition de toiture existante sont seulement admises :

- 1 - sur les toitures planes des annexes et dépendances autorisées aux articles 11 des zones UA, UB, UC et UD,
- 2 - si elles sont posées directement sur les Plaques Sous Tuile (PST) après retrait des tuiles présentes
- 3 - en cas d'impossibilité d'intégrer ou de poser directement sur les Plaques Sous Tuiles (PST), les installations photovoltaïques seront autorisées en surimposition à la condition de ne pas dépasser une hauteur maximale comprise entre 9 et 15 centimètres au-dessus des tuiles.

Les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade alors dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores.

En matière d'énergie :

Le contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA a été signé en janvier 2011 par l'Etat, la Principauté de Monaco, le Conseil régional, les Conseils généraux des Alpes-Maritimes et du Var, RTE, l'Etablissement public d'aménagement de la plaine du Var et l'ADEME. Les objectifs sont :

- Renforcement du réseau de transport d'électricité avec la mise en place du filet de sécurité (effectif depuis 2015) ;
- Diminution de la consommation d'électricité (de 20% à l'horizon 2020) ;
- Renforcement de la part de production d'électricité renouvelable dans la consommation d'électricité (de 25% à l'horizon 2020).

Dans les secteurs UAa - hameaux historiques de Roquefort

- les dispositifs de production énergétique et les ouvrages techniques des bâtiments en toiture ne sont pas admis.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs de la Commune chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Superficie de Plancher

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...)

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils cherchent à orienter une partie de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable.

ARTICLE PE 2 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL

Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU)

* le maintien du libre écoulement des eaux pluviales : dans les secteurs d'écoulement des eaux pluviales portés aux documents graphiques, les nouvelles occupations et utilisations du sol ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement.

* la maîtrise de l'imperméabilisation : les surfaces imperméabilisées telles que définies par le lexique du Règlement d'Urbanisme page 20 du présent règlement sont limitées dans les projets d'aménagement.

* Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Conditions de compensation au ruissellement pluvial pour toute autorisation d'urbanisme excédant 30 m² de surfaces imperméabilisées

Il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention

- 80 litres par m² de surface imperméabilisée sans exutoire

- 30 litres/m² de surface imperméabilisée avec exutoire.

- un dispositif de temporisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures des constructions principales implantées sur l'unité foncière, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation...).

Cette obligation d'écrêteur et de rétention n'est pas imposée pour les terrains et équipements publics si les rejets peuvent se réaliser dans un exutoire.

ARTICLE PE 3 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES 0 CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les opérations d'habitat comprenant au moins 10 places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisés créés, collectives ou mutualisées, au moins 1 place sur 10 sera dotée de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement en infrastructure de plus de 20 places devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ARTICLE PE 4 – CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES DISPOSITIFS D'ENERGIES RENOUVELABLES

Dispositions applicables à l'ensemble des zones U – AU – A et N

Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 11

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

ARTICLE PE 5 - ESPACES VERTS PROTEGES DE ROQUEFORT-LES-PINS

Les articles L.151-19 et L151-23-du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permettent au règlement d'"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 6 du règlement, le patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, si ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique

1 – En l'absence de compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés sont seuls admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdit (piscine, cabanon, véranda...)
- dans les espaces verts protégés existants : la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre
- dans les espaces verts protégés à réaliser : le périmètre porté au document graphique doit être planté d'au moins un arbre de haute tige de 3 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

2 – Sous réserve que la superficie d'Espaces Verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 3 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² à compenser, sont alors admis :

- toutes les constructions (habitations, annexes, piscines, aménagement...) occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme de la zone.

ARTICLE PE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI DE ROQUEFORT-LES-PINS

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (version du 25/09/2015) permet au règlement d'"identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 6 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Les prescriptions générales sont les suivantes :

a) " Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié, individuellement ou dans un secteur,

b) les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique."

Liste du patrimoine bâti de Roquefort-les-Pins

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
PATRIMOINE MEMOIRE DE PROVENCE		
PM1	Dolmen des Peyraoutes	Protection des emprises et des abords du site néolithique
PM2	Camptracier	Camp de l'âge du fer et de l'ère gallo-romaine dont les emprises et les abords sont protégés
PM3	Camp des Tours	Camp de l'âge du fer et de l'ère gallo-romaine dont les emprises et les abords sont protégés
PM4	ruines du Castellas	Protection des emprises et des abords du site
PM5	Eglise Sant Pèire (Saint Pierre)	Protection des emprises et des abords du site
PM6	Notre Dame de Canlache	Protection des emprises et des abords du site
PM7	Pont des Civadons et des Vignes	Protection des emprises et des abords du site
PM8	Viaduc des sept-Fonts	Protection des emprises et des abords du site
PM9	Camp Fleuri	Protection des emprises et des abords du site
PM10	Enceinte du Vallon St-Pierre	Protection des emprises et des abords du site
N°	Nom	Prescriptions spécifiques
PATRIMOINE MEMOIRE DE PROVENCE		
PM11	Castellas de la côte 137	Protection des emprises et des abords du site néolithique
PM12	Oratoire Saint Donat	Protection des emprises et des abords du site néolithique

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
PATRIMOINE GEOLOGIQUE ET PREHISTORIQUE		
PG1	Aven d'Alziary	Protection des emprises et des abords du site
PG2	Aven du Debram	Protection des emprises et des abords du site
PG3	Aven du Haras	Protection des emprises et des abords du site
PG4	Aven du Haut-Pibou	Protection des emprises et des abords du site
PG5	Aven du Lapin	Protection des emprises et des abords du site
PG6	Aven du Vacani	Protection des emprises et des abords du site
PG7	Baume Granet	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG8	Chèvre d'or	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG9	Péguière	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG10	Saint Pierre	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG 11	du tramway	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG 12	la Bégude	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG 13	le Clos	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG14	Aven Mouret ou le Garagai	Protection des emprises et des abords du site
PG15	Grotte des Ploucs	Protection des emprises et des abords de la grotte
PG16	Grotte de Saint-Pierre	Protection des emprises et des abords de la grotte

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
PATRIMOINE AGRICOLE ET RURAL		
PA 1	rucher des Baguettes	Protection des emprises et des abords du site
PA 2	Borie de la Messuguière	Protection des emprises et des abords du site r
PA 3	Borie de Vaccani	Protection des emprises et des abords du site
PA 4	Ferme de la Péguière	Sont conditionnés les travaux d'aménagement et de réhabilitation pour qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine rural existant
PA 5	Ferme de Vigne Franquet	Sont conditionnés les travaux d'aménagement et de réhabilitation pour qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine rural existant
PA 6	Ferme des Bourres	Sont conditionnés les travaux d'aménagement et de réhabilitation pour qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine rural existant
PA 7	Puits du Colombier	Protection des emprises et des abords du puits
PA 8	Puits du Pré Olivier	Protection des emprises et des abords du puits
PA 9	Puits du Camp Fleuri	Protection des emprises et des abords du puits
PA 10	Puits des Peyraoutes	Protection des emprises et des abords du puits
PA 11	lavoir de Notre Dame	Protection des emprises et des abords du site
PA 12	lavoir des Pignatons	Protection des emprises et des abords du site
PA 13	lavoir des Terres Blanches	Protection des emprises et des abords du site
PA 14	fontaine de l'Hubac	Protection des emprises et des abords du site
PA 15	fontaine du Colombier	Protection des emprises et des abords du site
PA 16	Four à briques du Pré Olivier	Protection des emprises et des abords du site
PA17	Four des Terres Blanches	Protection des emprises et des abords du site
PA18	Four 2 des Terres Blanches	Protection des emprises et des abords du site
PA19	Puits des Furons	Protection des emprises et des abords du puits
PA20	Puits des Tourres	Protection des emprises et des abords du puits

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
PATRIMOINE RELIGIEUX		
PR 1	Oratoire du Loup	Protection des emprises et des abords du site
PR 2	Oratoire du Château	Protection des emprises et des abords du site

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond

- au centre-village de Roquefort les Pins - zone UA
- aux noyaux anciens des hameaux - secteurs UAa.
- à la ZAC des Hauts-de-Roquefort - secteur UAb

Dans les anciens hameaux de Roquefort, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.

La zone UA est concernée par une servitude de mixité sociale (article L.151-41-5° du code de l'urbanisme), reportée sur le document graphique.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes et des campings cars
- les parcs d'attractions

Dispositions supplémentaires pour les secteurs UAb - ZAC des Hauts de Roquefort

- les nouvelles constructions à usage de commerce, de services et d'artisanat

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- dans les seuls secteurs UAa, sont seuls admises les extensions des constructions existantes sous réserve de respecter les caractéristiques architecturales présentes.

1. Servitude d'Attente de Projet dans la zone UA

Dans le périmètre de Servitude d'Attente de Projet des Plans, prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de plus de 15m² de Surface de Plancher sont interdits pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2. Promotion de la mixité sociale à l'exception des secteurs UAa

Les opérations de construction doivent respecter les prescriptions des périmètres et des servitudes de mixité sociale reportées aux documents graphiques dans les conditions fixées page 11 et suivantes du présent règlement d'urbanisme.

3. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

4. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres.

Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Dans l'ensemble de la zone UA, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement

Dans les seuls secteurs UAa, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum d'un mètre

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

2. Implantations - règles particulières

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment doit respecter une marge de recul ou bien une prescription d'implantation obligatoire portée sur le plan de zonage
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

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

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 3 mètres minimum,

2. Implantations - règles particulières

Des implantations différentes du 1 peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

3. Implantations - piscines et plans d'eau

Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder

Dans la zone UA, le secteur UAb et les secteurs UAa

- 9 mètres et 3 niveaux de construction (R+2)

- 3 mètres à l'égout du toit pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...).

Dans le seul secteur UAb, une hauteur frontale maximale de 10,50 mètres est autorisée.

2. hauteur des clôtures

Toutes les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur, à l'exception des portails qui pourront être plus élevés,

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 0,7 mètre, la partie supérieure de la clôture devant être mise en œuvre par un dispositif à claire-voie (grille, piquets, grillages) pouvant être doublée par une haie végétale.

3. hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

Les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et dépendances
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantagement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher avec au minimum 3 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les constructions à usage de commerce : 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 24 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine de moyenne densité.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone UB est une zone résidentielle où seules sont admises les habitations.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc.),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, et les résidences de tourisme,
- le stationnement des caravanes et des campings cars
- les parcs d'attractions

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Préservation de la Ville-Jardin

Dans l'ensemble de la zone UB, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UB. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UB 6 ;

les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UB 7 et UB 8 ;

les règles d'emprise au sol, de l'article UB 9 ;

l'application des taux d'espaces verts de l'article UB 13.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres.

Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2 Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

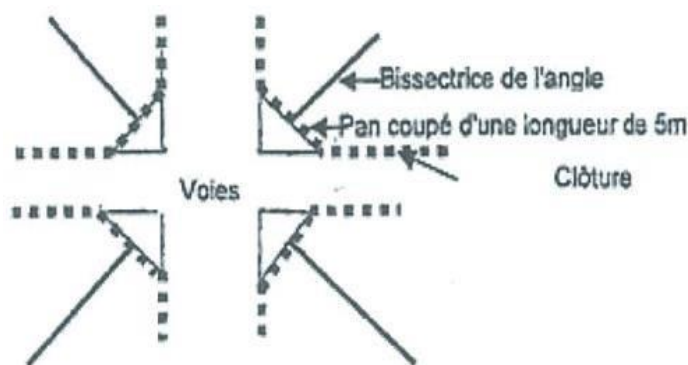
1. Implantations – règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite,
- et au moins 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085,
- au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé.

En cas de terrains dont la pente excède 30 % ; les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

2. Implantations des clôtures et des portails



Pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

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

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite,
- au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé.

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les seules annexes non habitables (abri de jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 10 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

1. Emprise au sol maximale des constructions dans la zone UB

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8% de l'unité foncière.

Le CES peut être doublé pour les bâtiments présentant une emprise au sol au moins égale à 120 m², à condition de respecter les dispositions de l'article UB10.

L'emprise au sol maximale est fixée à 25% de l'unité foncière pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m² par unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m²
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m² et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 120 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc.).

2. hauteur frontale des constructions

La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 3 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur frontale de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

3. hauteur des clôtures

Toutes les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur, à l'exception des portails qui pourront être plus élevés,

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 0,7 mètre, la partie supérieure de la clôture devant être mise en œuvre par un dispositif à claire-voie (grille, piquets, grillages) pouvant être doublée par une haie végétale.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

Les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et des dépendances.
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Sont interdits les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisées en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes.

Les toitures planes sont toutefois autorisées pour les annexes et les dépendances à condition qu'elles soient couvertes par des dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être mises en œuvre selon les prescriptions détaillées à l'article 13.

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantageusement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme
- Les dispositifs de production d'énergie de type pompe à chaleur doivent être installés au pied de la façade principale et intégrés dans un caisson ajouré permettant la réduction des émissions sonores.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les places commandées sont autorisées.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113- du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

Il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit.

Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être replanté.

60% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Conditions de mise en œuvre des toitures terrasses permises à l'article 11 pour les constructions à usage d'hôtellerie, de santé, de maison de retraite et de remise en forme

La réalisation des toitures sous forme de terrasse est autorisée sous réserve :

- d'être composée par une couche de pleine terre d'au moins 50 cm de hauteur
- être complantée d'arbustes, de végétaux, de pelouses naturelles et d'espaces verts sur au moins 60% de leur emprise

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

N'est pas règlementé

ARTICLE UB16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIER D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine d'habitat diffus.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone UC est une zone résidentielle où seules sont admises les habitations.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, et les résidences de tourisme,
- le stationnement des caravanes et des campings cars,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Préservation de la Ville-Jardin

Dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres.

Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2 Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

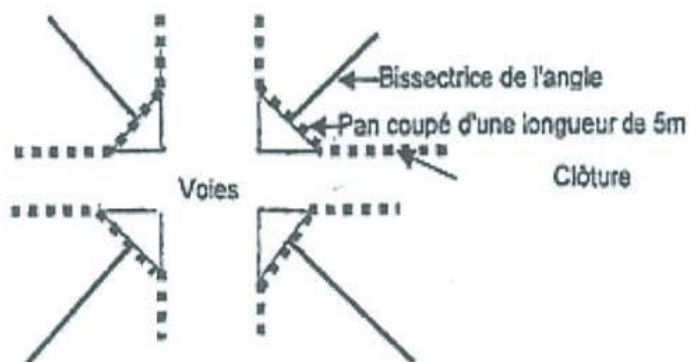
1. Implantations – règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 20 mètres de distance de recul cumulée (recul à l'alignement + recul de la limite séparative de fond de parcelle) sans être inférieure à 5 mètres de chaque limite,
- et au moins 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085,
- cas particulier pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé : à au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite.

En cas de terrains dont la pente excède 30 % ; les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

2. Implantations des clôtures et des portails



Pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

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

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 20 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées, à l'exception des lots d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division parcellaire,
- au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite,
- cas particulier pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé : à au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite.

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les seules annexes non habitables (abri de jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEMEPROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 20 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas particulier des équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé : deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 10 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

1. Emprise au sol maximale des constructions dans la zone UC

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 6% de l'unité foncière.

Le CES peut être doublé pour les bâtiments présentant une emprise au sol au moins égale à 150 m², à condition de respecter les dispositions de l'article UC10.

L'emprise au sol maximale est fixée à 25% de l'unité foncière pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m² par unité foncière.

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à ~~120~~ **150 m²**
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~120~~ **150 m²** et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3 mètres pour les annexes

2. hauteur frontale des constructions

La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 3 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur frontale de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

3. hauteur des clôtures

Toutes les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur, à l'exception des portails qui pourront être plus élevés,

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 0,7 mètre, la partie supérieure de la clôture devant être mise en œuvre par un dispositif à claire-voie (grille, piquets, grillages) pouvant être doublée par une haie végétale.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

Les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et des dépendances.
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Sont interdits les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisées en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes.

Les toitures planes sont toutefois autorisées pour les annexes et les dépendances à condition qu'elles soient couvertes par des dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être mises en œuvre selon les prescriptions détaillées à l'article 13.

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantagement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme
- Les dispositifs de production d'énergie de type pompe à chaleur doivent être installés au pied de la façade principale et intégrés dans un caisson ajouré permettant la réduction des émissions sonores.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en écomobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les places commandées sont autorisées.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113- du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

Il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit. Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être replanté.

70% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Conditions de mise en œuvre des toitures terrasses permises à l'article 11 pour les constructions à usage d'hôtellerie, de santé, de maison de retraite et de remise en forme

La réalisation des toitures sous forme de terrasse est autorisée sous réserve :

- d'être composée par une couche de pleine terre d'au moins 50 cm de hauteur
- être complantée d'arbustes, de végétaux, de pelouses naturelles et d'espaces verts sur au moins 70% de leur emprise.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

N'est pas réglementé

ARTICLE UC 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine d'habitat en périphérie de Roquefort-les-Pins

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La zone UD est une zone résidentielle où seules sont admises les habitations.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UD2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, et les résidences de tourisme,
- le stationnement des caravanes et des campings cars,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Préservation de la Ville-Jardin

Dans l'ensemble de la zone UD, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UD. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UD 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UD 7 et UD 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UD 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UD 13.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

l'aménagement et l'extension des occupations et utilisations du sol existantes à usage de commerce, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres.

Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2 Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

3. Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

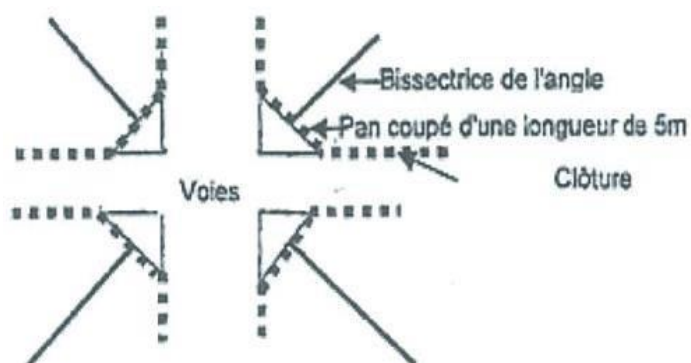
1. Implantations – règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 40 mètres de distance de recul cumulée (recul à l'alignement + recul de la limite séparative de fond de parcelle) sans être inférieure à 5 mètres de chaque limite
- et au moins 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085.

En cas de terrains dont la pente excède 30 % ; les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

3. Implantations des clôtures et des portails



Pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

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

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 40 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées, à l'exception des lots d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division parcellaire,
- et au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite.

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les seules annexes non habitables (abri de jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEMEPROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 40 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

1. Emprise au sol maximale des constructions dans la zone UD

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 4% de l'unité foncière.

Le CES peut être doublé pour les bâtiments présentant une emprise au sol au moins égale à 200 m², à condition de respecter les dispositions de l'article UD10.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m² par unité foncière.

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à ~~420~~ 200 m²
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~420~~ 200 m² et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 200 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3 mètres pour les annexes

2. hauteur frontale des constructions

La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 3 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur frontale de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

3. hauteur des clôtures

Toutes les clôtures sont limitées à deux mètres de hauteur, à l'exception des portails qui pourront être plus élevés,

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 0,7 mètre, la partie supérieure de la clôture devant être mise en œuvre par un dispositif à claire-voie (grille, piquets, grillages) pouvant être doublée par une haie végétale.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

Les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et des dépendances.
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Sont interdits les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisées en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes.

Les toitures planes sont toutefois autorisées pour les annexes et les dépendances à condition qu'elles soient couvertes par des dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être mises en œuvre selon les prescriptions détaillées à l'article 13.

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantagement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme
- Les dispositifs de production d'énergie de type pompe à chaleur doivent être installés au pied de la façade principale et intégrés dans un caisson ajouré permettant la réduction des émissions sonores.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DESTATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les places commandées sont autorisées.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113- du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

Il est interdit d'abattre des arbres non concernés par le projet. L'abattage d'oliviers est interdit. Pour tout arbre dont l'abattage est indispensable pour le projet, un arbre équivalent et d'essence locale devra être replanté.

80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

Conditions de mise en œuvre des toitures terrasses permises à l'article 11 pour les constructions à usage d'hôtellerie, de santé, de maison de retraite et de remise en forme

La réalisation des toitures sous forme de terrasse est autorisée sous réserve :

- d'être composée par une couche de pleine terre d'au moins 50 cm de hauteur
- être complantée d'arbustes, de végétaux, de pelouses naturelles et d'espaces verts sur au moins 80% de leur emprise

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

N'est pas règlementé

ARTICLE UD 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIER D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux équipements collectifs publics, notamment les équipements scolaires, techniques ou sportifs.

Les deux centralités commerciales de quartier de Roquefort que sont Notre Dame et le Colombier forment des secteurs dits UEc de mixité fonctionnelle.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles mentionnées page 12 du présent Règlement d'urbanisme
- les aires de stationnement
- les aires de jeux et de sport

occupations et utilisations du sol supplémentaires admises dans les deux secteurs UEc

- les occupations et utilisations du sol à usage de commerce, d'artisanat et de services.

2. Sont admises sous les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les logements de fonction liés aux équipements et installations admises dans la zone,
- les installations classées liées aux équipements et installations autorisées dans la zone
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

3. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

4. . Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

1.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

1.2 Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

1.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

1. Implantations – règles générales

Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum d'un mètre.

2. Implantations – règles particulières

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment doit respecter une marge de recul ou bien une prescription d'implantation obligatoire portée sur le plan de zonage
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

En cas de terrains dont la pente excède 30 % ; les constructions a usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

3. Implantations des clôtures

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5,00 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

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

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 3 mètres minimum,

2. Implantations – règles particulières

Des implantations différentes du 1 peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnement de la façade sur rue.

3. Implantations – piscines et plans d'eau

Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder :

- n'est pas réglementée dans la zone UE,
- 6 mètres dans le secteur UEc

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Les couvertures des bâtiments devront être compatibles avec les perspectives environnantes et devront présenter une qualité architecturale certaine.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

Pour les équipements scolaires, il est exigé au moins :

- cinq places de stationnement par classe pour les établissements scolaires du premier degré,
- deux places de stationnement par classe pour les autres établissements.

Pour les équipements publics sportifs, culturels ou liés à la sécurité, le nombre de places de stationnement doit être fonction du caractère de l'équipement, de la capacité d'accueil ainsi que de sa localisation par rapport aux autres capacités de stationnement.

Il est exigé un minimum de 3 places de stationnement par logement de fonction admis dans la zone.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ratios de stationnement pour les occupations et utilisations du sol supplémentaires admises dans les deux secteurs Uec

- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les constructions à usage de commerce : 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113- du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 23 du présent règlement.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

N'est pas règlementé

ARTICLE UE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUH – projet d'habitat

La zone 1AUH délimite le projet d'aménagement du quartier Notre Dame.

La zone 1AUH fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les prescriptions doivent être prises en compte dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme procédant à son ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage de commerce, de services et d'artisanat
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUH 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes et des campings cars
- les parcs d'attractions

ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement du quartier Notre Dame doit se réaliser dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble mettant en œuvre, intégralement ou successivement, l'ensemble des thématiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui la définit, et notamment :

- les principes de densité urbaine
- la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue urbaine
- la réalisation des espaces publics et du programme paysager
- les grands principes de desserte routière et les circulations douces
- les objectifs de Performance Environnementale

1. Promotion de la mixité sociale

Toute opération de construction supérieure à 3 logements ou division foncière supérieure à 3 unités foncières doit prévoir de réaliser le pourcentage de logements locatifs sociaux conventionnés selon l'article 13 des Dispositions Générales - Titre 1 page 11.

Les opérations de construction doivent respecter les prescriptions des servitudes de mixité sociale reportées aux documents graphiques.

Le pétitionnaire devra attester de cette réalisation auprès de la mairie.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUH 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE 1AUH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres. Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès à la RD 7 seront limitées, et compatibles avec les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, il pourra être dérogé à l'obligation de raccordement, dans l'éventualité où, pour des raisons techniques et économiques, la collectivité ne prévoit pas de desservir la parcelle concernée avec un réseau collectif apte à supporter les rejets générés par le projet. Le cas échéant, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sur la base d'une étude hydrogéologique.

Pour les installations d'une capacité comprise entre 20 et 200 équivalents-habitants (EH), la conception de l'installation devra être confiée à un bureau d'étude spécialisé, qui s'engagera sur les objectifs de traitement minimum, définis par l'arrêté ministériel du 22 juin 2007. Lorsque le rejet des effluents traités dans les eaux superficielles n'est pas possible, ceux-ci devront être soit éliminés par infiltration dans un sol apte à cet usage, soit réutilisés pour l'arrosage des espaces verts ou l'irrigation des cultures. L'aptitude du sol sera déterminée par une étude hydrogéologique.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

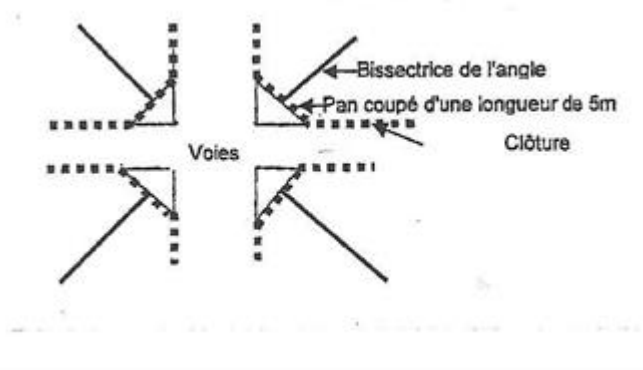
ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum d'un mètre

2. Implantations des clôtures et des portails



Pour l'édification des clôtures à l'angle de deux voies, ou bien, le long des routes à lacets, il devra être aménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit. Le plan ci-contre explique le dispositif.

Le portail d'accès sera implanté en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement avec la mise en place de deux pans coupés à 45 degrés.

ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 3 mètres minimum,

2. Implantations - piscines et plans d'eau

Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder

- 6 mètres et 2 niveaux de construction (R+1)
- 3 mètres à l'égout du toit pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...).

2. hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder

- 2 mètres pour la clôture, y compris le mur-bahut
- 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,

Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.

3. hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

- les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière
- pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, au-dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des filets, des canisses. Toutefois, les canisses et les panneaux bois sont autorisés sur des limites séparatives. Sont autorisés les dispositifs naturels (bruyère, écorce de pin, osier...) les compositions végétales, les dispositifs à claire voie, les éléments en fer forgé, les grillages. Les dispositifs plastiques imitant les haies végétales restent admis.
- les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et dépendances
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantagement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE 1AUH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher et au minimum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans l'emprise du bâtiment
 - pour les hôtels, 1 place par chambre ;
 - pour les constructions à usage de bureau, 5 places
 - pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
 - pour les établissements artisanaux, 5 places
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 1AUH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 24 du présent règlement.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

80% de la superficie de chaque unité foncière doit maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19- du présent règlement d'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

ARTICLE 1AUH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ZONE 1AUZ

La zone 1AUZ délimite le projet de future zone économique de l'ancienne carrière de la Roque.

La zone 1AUZ fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les prescriptions doivent être prises en compte dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme procédant à son ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUZ 2
- les constructions à usage de commerce
- les dépôts à l'air libre de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers autres que ceux destinés à la réalisation de l'emplacement réservé n°7 – aire d'accueil des gens du voyage intercommunale de 50 emplacements.
- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes et des campings cars
- les parcs d'attractions

ARTICLE 1AUZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement de la future zone économique de la Roque doit se réaliser dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble mettant en œuvre, intégralement ou successivement, l'ensemble des thématiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui la définit, et notamment :

- les principes de densité urbaine
- la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue urbaine
- la réalisation des espaces publics et du programme paysager
- les grands principes de desserte routière et les circulations douces
- les objectifs de Performance Environnementale
- la réalisation de l'emplacement réservé n°7 – aire d'accueil des gens du voyage intercommunale de 50 emplacements.

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- les constructions à usage d'habitation strictement liées aux fonctions de fonctionnement et de de gardiennage des entreprises situées dans la zone économique. Ces locaux d'habitation doivent être intégrés aux bâtiments économiques.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE 1AUZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte :

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

Conditions de la desserte : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation automobile et les voies privées existantes desservant les opérations et groupes d'habitations, y compris les lotissements, l'emprise minimale de la voie est fixée à 5 mètres. Les voies privées existantes ouvertes à la circulation automobile desservant un nombre limité d'habitations doivent présenter une emprise minimale de 3,5 mètres.

2. Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Conditions d'accès : Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum d'un mètre

ARTICLE 1AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1. Implantations - règles générales

Les bâtiments doivent être implantés à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre de 3 mètres minimum,

2. Implantations - piscines et plans d'eau

Les piscines, bassins, plans d'eau doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 1AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres

2. hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder

- 2 mètres pour la clôture, y compris le mur-bahut
- 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,

Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.

3. hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

- les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière
- pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, au-dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des filets, des canisses. Toutefois, les canisses et les panneaux bois sont autorisés sur des limites séparatives. Sont autorisés les dispositifs naturels (bruyère, écorce de pin, osier...) les compositions végétales, les dispositifs à claire voie, les éléments en fer forgé, les grillages. Les dispositifs plastiques imitant les haies végétales restent admis.
- les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

Les bâtiments doivent présenter une forte identité architecturale, en combinant les matériaux nobles de construction que sont le verre, le béton, la pierre, l'acier... En aucun cas, les nouveaux bâtiments ne pourront être réalisés sous forme de simple entrepôt métallique

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois.

Les bâtiments annexes doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal.

Des dispositions complémentaires relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables sont prescrites à l'article PE 4 des Dispositions Générales.

3. Les toitures

Les panneaux solaires sont admis.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminée. Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%)

ARTICLE 1AUZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher et au minimum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans l'emprise du bâtiment

- pour les hôtels, 1 place par chambre ;

- pour les constructions à usage de bureau, 5 places

- pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;

- pour les établissements artisanaux, 5 places

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 1AUZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'aménagement de la carrière de la Roque en zone économique nouvelle doit se réaliser en dépassant d'au moins 25% les critères de performance énergétique inscrits dans la Réglementation Thermique 2012.

ARTICLE 1AUZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la carrière de la Roque en zone économique nouvelle doit s'accompagner d'un réseau de télécommunication très haut débit assurant un débit numérique d'au moins 20 Mo/seconde.

ZONE 2AUH

Les zones 2AUh sont dites "zones à urbaniser" dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une Modification (ou Révision Allégée) du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises sous les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la Superficie de Plancher existante, sans création de nouveau logement
- les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liés aux ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif (énergie, transports, communications...), et notamment les travaux de réduction de l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.

2. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

ARTICLE 2AUH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 2AUH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) le requérant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée. Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 20 mètres de distance de recul cumulée (recul à l'alignement + recul de la limite séparative de fond de parcelle) sans être inférieure à 5 mètres de chaque limite
- et au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.
- et au moins 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085.

En cas de terrains dont la pente excède 30 %; les constructions à usage de stationnement de véhicules pourront s'implanter à l'alignement. Pour les autres constructions, la distance de l'alignement des bâtiments pourra être inférieure au minimum ci-dessus définis.

2. Implantations des clôtures

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5,00 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

ARTICLE 2AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

1. Implantations - règles générales

Le recul d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives est mesurée perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative concernée en respectant la distance minimale d'implantation de :

- 20 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées
- et au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite séparative

L'extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisée sous réserve de respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à chaque limite séparative.

Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe.

ARTICLE 2AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 20 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE 2AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans le lexique des Dispositions Générales page 19 du présent règlement.

L'emprise au sol des constructions doit respecter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder

- 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m²
- 6 mètres et deux niveaux de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 150 m²
- 3 mètres pour les annexes

2. hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder

- 2 mètres pour la clôture, y compris le mur-bahut
- 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,

Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.

3. hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

- les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière
- pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, au-dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des filets, des canisses. Toutefois, les canisses et les panneaux bois sont autorisés sur des limites séparatives. Sont autorisés les dispositifs naturels (bruyère, écorce de pin, osier...) les compositions végétales, les dispositifs à claire voie, les éléments en fer forgé, les grillages. Les dispositifs plastiques imitant les haies végétales restent admis.
- les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 mètres devront être masqués par des plantations.

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et dépendances
- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible pente (inclinaison de 25 à 33%) et seront réalisés en matériaux traditionnels : tuiles rondes et tuiles romanes

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront avantageusement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.
- Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

- Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE 2AUH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1. règles générales à prendre en compte pour la réalisation du stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher et au minimum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans l'emprise du bâtiment
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE 2AUH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 24 du présent règlement.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les zones agricoles dites A comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations à usage agricole si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement des salariés sous réserve que la nécessité d'un hébergement dans l'exploitation soit démontrée auprès des autorités compétentes en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme dans les zones agricoles.

2. Sont admises sous les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées aux fonctions agricoles sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

3. Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, respectant les conditions suivantes :
- la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 35 mètres comptés à partir de la construction principale
- la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 200 m² de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension est autorisée.

4. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article A1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, comprenant l'extension des constructions existantes, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

2 Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée. Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'entrepôt.
- 6 mètres à l'égout pour les autres constructions admises

Les murs de soutènement sont conçu en seul tenant, sans décroché excessif dans leur structuration verticale et ont une hauteur limitée à 2,50 mètres.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'activités agricoles présentent un aspect architectural de qualité et sont réalisés sous forme de construction en matériaux traditionnels.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 24 du présent règlement.

TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone naturelle de Roquefort comprend 2 sites de taille et de capacité d'accueil limitée

- le secteur Nx correspondant à la carrière de la route du Pont de Pierre
- le secteur Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- le secteur Npsi correspondant au parc départemental du Sinodon

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Dans les zones d'aléa mouvements de terrain portés aux documents graphiques ne sont admises :

- dans les zones d'indice 1 dites inconstructibles : aucune occupation et utilisation du sol autre qu'un ouvrage de mise en sécurité
- dans les zones d'indice 2 dites d'aléa moyen : les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 sous réserve d'une étude géotechnique préalable.

2. Dans l'ensemble de la zone N et les sous-secteurs ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les occupations et utilisations du sol liés à la mise en sécurité du territoire communal (ouvrages de protection face au risque incendie et inondation notamment)

3. Dans la seule zone N, à l'exception de tous les sous-secteurs ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

4. Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- l'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, respectant les conditions suivantes :
- la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 35 mètres comptés à partir de la construction principale
- la surface de plancher des extensions et des annexes est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 200 m² de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension est autorisée.

5. Dans le seul sous-secteur Nx, ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les occupations et utilisations du sol liées à l'extension et l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre incluant le volume de 550 m² de surface de plancher à réaliser (projet de hangar technique) et les installations classées pour la protection de l'environnement exclusivement liées à l'activité de la carrière du Pont de Pierre existantes et à créer.

6. Dans le seul sous-secteur Ngv ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la réalisation de 50 emplacements pour l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage et les occupations et utilisations du sol associées.

7. Dans le seul sous-secteur Npsi ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation du Parc Départemental du Sinodon.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt annexé au PLU peut imposer par sa réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et la voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle, comprenant l'extension des constructions existantes, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée. Pour les secteurs en assainissement individuel, les divisions foncières ne sont autorisées que si l'unité foncière initiale supportant une construction existante en assainissement individuel conserve la superficie d'épandage requise par le Schéma directeur d'assainissement du dispositif existant, ou bien met à jour ce dispositif.

2.2. Eaux pluviales

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article PE 2 du volet performance environnementale page 22 du présent règlement.

2.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

Les bâtiments doivent respecter un recul minimal de:
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les Dispositions Générales énoncent page 12 les implantations autorisées dans les marges de recul entre la construction et les limites séparatives.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales 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.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder

- 6 mètres et deux niveaux de construction
- 3,00 mètres pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...).

2. hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder

- 2 mètres pour la clôture, y compris le mur-bahut
- 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,

Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.

3. hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments présentent un aspect architectural de qualité et sont réalisés sous forme de construction en matériaux traditionnels.

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

Sont applicables les dispositions de l'article PE4 du Titre 2 - page 23 du présent Règlement d'Urbanisme

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

- ratio minimum de stationnement à respecter
- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher et au minimum 4 places par logement, dont au moins 40m² dans l'emprise du bâtiment

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 24 du présent règlement.