



PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE ROQUEFORT-LES-PINS

Direction Régionale de l'Environnement, de  
l'Aménagement et du Logement PACA

A l'attention de SCADE/UEE

Roquefort-les-Pins, le 17 juillet 2023

Monsieur le Directeur / Madame la Directrice

Suite à votre avis conforme reçu ce 11 juillet 2023, j'ai décidé de reporter à une procédure d'urbanisme ultérieure l'instauration de l'emplacement réservé n°16 qui n'était, à ce stade d'avancement de projet de requalification de la carrière de la Roque dont la DREAL suit la mise en œuvre, qu'un dispositif de préemption foncière en amont de toute opérationnalité. En conséquence, je vous soumetts à nouveau la Modification de Droit Commun n°2 au cas par cas ad'hoc mise à jour en juillet 2023.

Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, je vous consulte dans le cadre de mon projet de Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins afin de déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale.

Le Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, publié le 15 octobre 2021, ayant modifié certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme (article 13), ma demande s'inscrit dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas dit « **ad hoc** »<sup>1</sup> (R 104-33) au motif suivant (rayer les mentions inutiles) :

- SCoT : au titre de l'article n° XX (à choisir parmi : R104-8-3ème ou R104-10-2ème)
- PLU : au titre de l'article n° XX (à choisir parmi : R104-11-II, R104-12-3ème ou R104-14-2ème)
- Carte communale : au titre de l'article R104-16
- UTN : au titre de l'article R104-17-2-XX (à choisir parmi : 1er-b, 1er-c et 2ème)

Je joins à cette saisine le formulaire renseigné, correspondant à la procédure choisie pour un examen au cas par cas tel qu'il figure dans votre site internet : <https://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/pour-examen-au-cas-par-cas-d-un-plan-ou-d-un-a14075.html>

Selon l'article R104-35 du code de l'urbanisme, vous disposez de deux mois pour rendre un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

L'absence de réponse de votre part dans ce délai vaut **avis favorable de l'autorité environnementale** à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34.

Monsieur le Directeur/ Madame la Directrice veuillez agréer l'expression de ma parfaite considération.


Michel ROSSI

Le Maire



<sup>1</sup>Evolution du document d'urbanisme à l'initiative de la collectivité (hors MEC DUP ou MEC DP portée par une autre collectivité)



	<b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b>
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

**En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale**

*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
COMMUNE DE ROQUEFORT LES PINS – ALPES MARITIMES
SIRET/SIREN
<b>210601050</b>
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
<a href="mailto:PL_JEAN_ANTOINE_MERLE_06330_ROQUEFORT-LES-PINS@ville-roquefort-les-pins.fr">PL JEAN ANTOINE MERLE 06330 ROQUEFORT-LES-PINS</a> - 04 92 60 35 00
- <a href="mailto:amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr">amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr</a>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Monsieur Henri DERICHECOUR – Adjoint à l'Urbanisme Monsieur Philippe Provenzano – Directeur de l'Urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
<a href="mailto:amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr">amenagement@ville-roquefort-les-pins.fr</a> – Monsieur Provenzano – 06 15 2857 19
2. Identification du PLU

<b>2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))</b>
Plan Local d'Urbanisme
<b>2.2 Intitulé du document</b>
Plan Local d'Urbanisme de ROQUEFORT LES PINS
<b>2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document</b>
28 février 2017 - <a href="https://www.ville-roquefort-les-pins.fr/articles/2620">https://www.ville-roquefort-les-pins.fr/articles/2620</a>
<b>2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU</b>
Roquefort les Pins
<b>2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)</b>
zones Urbaines du PLU

<b>3. Contexte de la planification</b>
<b>3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables</b>
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
DTA des Alpes Maritimes approuvé en 2003 - Sraddet Région Provence Alpes Côte d'Azur
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation : Elaboration du SCoT CASA en cours
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
PCAET Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

<b>3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU</b>
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Pas d'avis émis par la DREAL lors de l'Arrêt du PLU transmis en recommandé avec Accusé de Reception et reçu par cette administration le 9 juin 2016. Le récépissé fut joint à l'enquête publique.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Modification n°1 du PLU approuvée le 10/12/2019. Refonte des règles d'implantation des constructions en zone urbaine Modification Simplifiée n°1 approuvée le 5 avril 2022. Evolutions mineures du règlement d'urbanisme concernant les toitures terrasses, les aspects extérieurs et la correction d'une erreur matérielle portant sur un EBC situé sur une maison existante.

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
<b>4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique</b>
Modification de Droit Commun du PLU – article L 153-45 du Code de l'Urbanisme
<b>4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU</b>
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

7183 habitants – INSEE 2019

**4.2.2 Caractéristiques spatiales**

Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	840.41	39%	840.41	39%
zones 1 AU	34.01	2%	34.01	2%
zones 2 AU	11.62	1%	11.62	1%
zones A	55.74	3%	55.74	3%
zones N	1223.23	56%	1223.23	56%
Total	2165.01	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).**

30,12 hectares sur 10 ans

**4.3 Caractéristiques de la procédure****4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure**

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions**

 Oui Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

 Oui Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

En prolongement du centre ville de Roquefort, sur 19 000 m<sup>2</sup>, en zone déjà urbanisée, le long de la route de Nice pour faciliter la transformation d'une ancienne pépinière commerciale en projet mixte accueillant du logement social

En prolongement du centre ville de Roquefort, sur 6 000 m<sup>2</sup>, autour de la Grande Moyenne Surface du Plan sur un tissu urbain déjà constitué

En prolongement du centre ville de Roquefort, sur une zone UB pour une superficie de 3500 m<sup>2</sup>, pour la réalisation de 40 logements sociaux.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace boisé classé

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de créer de nouvelles protections environnementales

Oui

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

Oui

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur</b>
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la <b>rubrique 3.1</b> , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser les effets</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



<b>5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure</b>			
<b>5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	site Natura 2000 « Rivière et gorges du Loup »
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	site inscrit <i>Bande côtière de Nice à Théoule</i> (93106051), au titre des sites et monuments naturels (arrêté du 10 octobre 1974).
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR Feux de forêt approuvé le 03/09/2009.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vallon de Mardaric
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trame bleue de la Miagne inscrite au SRADDET
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZNIEFF de type II « Le Loup »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Espace Naturel Sensible du « Sinodon »
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Espaces Verts Protégés du PLU
<b>5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez

Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zone bleue du PPRIF
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :**

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement			
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site inscrit de Théoule à Nice
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</b>			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			

### 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).*

### 7. Autres procédures consultatives

#### 7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

20 Juin 2023

#### 7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

#### 7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique

Oui

Non

- participation du public par voie électronique

Oui

Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

Oui

Non

Si oui, préciser lesquelles

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- autre, préciser les modalités

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>8. Annexes</b>		
<b>8.1 Annexes obligatoires</b>		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
<b>8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant</b>		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Monsieur le Maire de ROQUEFORT-LES-PINS

(personne publique responsable)

Fait à	ROQUEFORT-LES-PINS	le,	<b>17 juillet 2023</b>
Nom	ROSSI	Prénom	MICHEL
Qualité	MAIRE		

Signature



The seal is circular with a blue border. Inside the border, the text "MAIRIE de ROQUEFORT-LES-PINS" is written in a semi-circle at the top, and "06330" is at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a figure on horseback.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "MICHEL ROSSI", is written below the seal.





## **Modification de Droit Commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de ROQUEFORT-LES-PINS**

### **Annexe 3 – auto évaluation des dispositions**

*L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

### **Rappels des évolutions réglementaires inscrites dans la Modification de Droit Commun n°2**

#### **Point 1 – MDC – Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre ville**

- \* reconnaître l'entrée Ouest de la RD 2085 comme une nouvelle phase de l'extension de centralité et y mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon (intégrant la substitution de l'emplacement réservé E10 par une Servitude de Localisation plus vaste permettant de combiner le stationnement privé et le stationnement public)
- \* intégrer sur la frange Ouest du centre le grand équipement commercial existant

#### **Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis**

- \* recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil
- \* créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins et transformer l'EHPAD existants en 30 nouveaux logements sociaux

#### **Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics**

#### **Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury**

#### **Point 5 – MDC2 – Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics**

- \* protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- \* valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- \* protéger les vestiges du site du Castellans (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)
- \* protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

#### **Point 6 – MDC 2 – Annulé suite à la mise à jour de Juillet 2023**

#### **Point 7 – MDC2 –Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan**

**Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur** dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m<sup>2</sup> en zone UC et de 200 m<sup>2</sup> en zone UD.

**Point 1 – MDC2 – Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre ville**

	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	L'extension de la zone UA dans le cœur d'agglomération de Roquefort-les-Pins est sans effet sur les équilibres écologiques des deux sites Natura 2000 Préalpes de Grasse et Rivière gorges du Loup. L'extension de la zone UA concerne des espaces déjà urbanisés sur lesquels la Modification du PLU propose une densification et la possibilité d'accueillir des occupations et utilisations du sol commerciales qui ne sont pas autorisées en zone UB.
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Très faible	<p>L'élargissement de la zone UA porte sur une superficie de 1,12 hectare sur le flanc Ouest du centre-ville autour d'une grande surface commerciale dans un tissu urbain dense dans lequel n'est recensée aucune sensibilité faunistique ni floristique.</p> <p>L'élargissement de la zone UA sur la partie Est le long de la RD 2085 s'étend sur une superficie de 2,48 hectares. Cette extension mobilise à la fois l'emprise de la route départementale et des unités foncières toutes déjà urbanisées (avec de grandes surfaces artificialisées), en dehors de tout périmètre environnemental de sensibilité.</p> <p>L'agrandissement de la zone UA sur la zone UB au sud du Plan de Roquefort est mis en place pour recentrer la servitude de mixité sociale n°9 sur une superficie de 3 900 m<sup>2</sup> avec un impact sur une zone urbaine non artificialisée de 2 640 m<sup>2</sup>. Le site concerné est en limite avec la zone naturelle. L'impact sera limité.</p>
consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Très faible	2 640 m <sup>2</sup> d'espace forestier lié à la SMS 9.
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide n'a été identifiée dans les inventaires du SRCE ni le projet de trame verte et bleue du futur SCOT.

incidences sur l'eau potable	Très faible	L'accroissement de population induit par la procédure s'intègre pleinement au fonctionnement courant de la Collectivité.
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Normale	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis par le règlement d'urbanisme permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Très faible	L'extension de la zone UA concorde avec l'extension du réseau public d'assainissement
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	La Modification ne mobilise que des secteurs déjà urbanisés à l'exception de la SMS 9. L'augmentation limitée de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée sera intégrée par les Espaces Verts Protégés inscrits au règlement graphique.
Impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU
Incidences sur les déchets	Très faible	L'accroissement de la production de déchets est négligeable au regard du poids de population généré par la Modification
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	L'agrandissement de la zone UA n'est pas de nature à créer de nuisance nouvelle. Concernant les risques, les 3 secteurs d'agrandissement sont situés dans des zones à faible niveau de risque incendie, et à proximité des grands axes de desserte permettant un accès facile des engins de secours
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Positif	L'agrandissement sur 3 secteurs de la zone UA va permettre une réduction du besoin de déplacement pour l'accès aux fonctions commerciales. Les constructions nouvelles présenteront une meilleure performance énergétique et pourront accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables.

**Point 2 – MDC 2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis**

\* recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil

\* créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins et transformer l'EHPAD existants en 30 nouveaux logements sociaux

	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	Les deux nouvelles servitudes de mixité sociale sont sans effet sur les équilibres écologiques des deux sites Natura 2000 Préalpes de Grasse et Rivière gorges du Loup. La SMS 11 est située au cœur de l'agglomération de Roquefort-les-pins et la SMS 12 est une opération de réhabilitation d'une construction existante
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Très faible	La SMS 11 impacte un couvert forestier de 9 475 m <sup>2</sup> au sein d'une dent creuse dans l'agglomération. La demande d'autorisation urbanisme mettra en avant les dispositions prévues pour le passage de la faune et la conservation de certains espaces verts.  La SMS 12 consiste à une réhabilitation de l'existant.
consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Faible	9 475 m <sup>2</sup> d'espace forestier liés à la SMS 11 .
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide n'a été identifiée dans les inventaires du SRCE ni le projet de trame verte et bleue du futur SCoT.

incidences sur l'eau potable	Très faible	L'accroissement de population induit par la procédure s'intègre pleinement au fonctionnement courant de la Collectivité (110 unités logements)
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Normale	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis par le règlement d'urbanisme permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Très faible	Les deux Servitude de Mixité Sociales sont situées au contact du réseau d'assainissement public.
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	Urbanisation nouvelle en pleine cohérence avec le tissu urbanisé Roquefortois, sans remise en cause d'une protection paysagère ou patrimoniale édictée
Impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU
Incidences sur les déchets	Très faible	L'accroissement de la production de déchets est négligeable au regard du poids de population généré par la Modification
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	L'agrandissement de la zone UA n'est pas de nature à créer de nuisance nouvelle. Concernant les risques, les 2 nouvelles servitudes de mixité sociale sont situées dans des zones à faible niveau de risque incendie, et à proximité des grands axes de desserte permettant un accès facile des engins de secours
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Effets positifs	Les constructions nouvelles présenteront une meilleure performance énergétique et pourront accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables.

**Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d’Ardy en zone d’équipements publics**

	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d’affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	La nouvelle zone d’équipements publics de la Roche d’Ardy, en continuité directe du collège ; est très éloignée des sites Natura 2000.
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Très faible	La zone UE proposée par la Modification est actuellement une zone d’habitat de densité moyenne de 11 500 m <sup>2</sup> . L’impact de l’urbanisation sera très limité, et les conditions d’habitat écologiques des grands espaces naturels adjacents conservés (parc naturel départemental du Sinodon)
consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers	Faible	11 500 m <sup>2</sup> d’espace forestier déjà directement ouverts à l’urbanisation
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide n’a été identifiée dans les inventaires du SRCE ni le projet de trame verte et bleue du futur SCoT.

incidences sur l'eau potable	Très faible	La zone UE est vouée aux équipements collectifs donc avec un faible besoin de ressources en eau
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Normale	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis par le règlement d'urbanisme permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Très faible	La zone UE sera raccordée au réseau public d'assainissement.
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	Urbanisation nouvelle en continuité des grands équipements collectifs permettant une cohérence architecturale.
Impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU
Incidences sur les déchets	Très faible	La zone UE est vouée aux équipements collectifs donc avec une faible part de production de déchets
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	La nouvelle zone UE n'est pas de nature à créer de nuisance nouvelle. Son exposition au risque incendie en frange de massif naturel devra être traitée de manière analogue au nouveau groupe scolaire en cours de livraison, avec une approche facilitée des engins de secours.
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Très faible	Possibilité de valoriser le futur équipement collectif pour de la production d'énergie renouvelable.

**Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury avec un emplacement réservé**

	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	Le futur pôle d'équipements collectifs est très éloigné des sites Natura 2000 car situé au centre de l'agglomération <sup>3</sup> .
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Très faible	L'emplacement réservé de 17 000 m <sup>2</sup> proposé par la Modification est actuellement une zone d'habitat de densité moyenne.  La faible emprise au sol et les prospects importants de la zone UC assureront le maintien en espace non artificialisé d'au moins 75% de l'unité foncière du futur pôle.
consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Faible	70% de l'unité foncière devra rester en espaces verts limitant la consommation foncière à 5 000 m <sup>2</sup>
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide n'a été identifiée dans les inventaires du SRCE ni le projet de trame verte et bleue du futur SCoT.
incidences sur l'eau potable	Très faible	Le futur pôle est voué aux équipements collectifs (petite enfance, inclusion du handicap, santé) donc avec un faible besoin de ressources en eau
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Normale	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis par le règlement d'urbanisme permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Très faible	Le futur pôle d'équipements collectifs sera raccordé dès 2026 au réseau public d'assainissement.
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	Urbanisation nouvelle au sein de l'agglomération résidentielle.
impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU



Incidences sur les déchets	Très faible	Le futur pôle est destiné aux équipements collectifs donc avec une faible part de production de déchets
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	La nouvelle zone UE n'est pas de nature à créer de nuisance nouvelle. Son exposition au risque incendie est très limitée car
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Très faible	Possibilité de valoriser le futur équipement collectif pour de la production d'énergie renouvelable.

**Point 5 – MDC2 – Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics**

- \* protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- \* valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- \* protéger les vestiges du site du Castellans (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)
- \* protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

Ces 4 nouveaux emplacements réservés sur des sites d'intérêt écologiques et patrimoniales n'apportent aucun droit de construction ni d'occupation du sol. Leurs incidences environnementales sont inexistantes, et positives pour la protection des milieux, des sites et du patrimoine.

**Point 6 – MDC 2 – Annulé par la mise à jour de Juillet 2023.**

**Point 7 – MDC2 –Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan**

	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	Les 3 nouvelles voies sont éloignées des sites Natura 2000 car situé au centre de l'agglomération <sup>3</sup> .
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Faible	Les deux emplacements réservés de désenclavement ont des emprises très limitées sur des terrains déjà ouverts à l'urbanisation.  La voie nouvelle de raccordement entre le chemin du Canouyer et le groupe scolaire des Plans sera mise en œuvre sur une longueur de 350 mètres. Il est situé en bordure du massif des Claps, en zone U. Elle ne segmente pas le massif des Claps, et ne sera mise en œuvre qu'au fur et à mesure des autorisations d'urbanisme mise en place
consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Très Faible	2 800 m <sup>2</sup> pour la voie nouvelle de raccordement.
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide n'a été identifiée dans les inventaires du SRCE ni le projet de trame verte et bleue du futur SCoT.
incidences sur l'eau potable	Sans objet	Aucune
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Sans objet	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Sans objet	Aucune
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	Aménagement public au sein de l'agglomération résidentielle.
Impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU

Incidences sur les déchets	Sans objet	Aucune
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	La voie nouvelle permettra une meilleure approche des engins de secours
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Très faible	La voie nouvelle n'aura aucune vocation de transit routier mais seulement de désenclaver par le Nord le pôle d'équipements publics des Plans. Elle permettra également de faciliter l'accès au centre-ville par les modes doux et la marche.

**Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur** dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m<sup>2</sup> en zone UC et de 200 m<sup>2</sup> en zone UD.

Cette règle n'apporte aucune augmentation de droit à construire.

#### SYNTHESE DE L'AUTO EVALUTATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 – EFFETS CUMULES

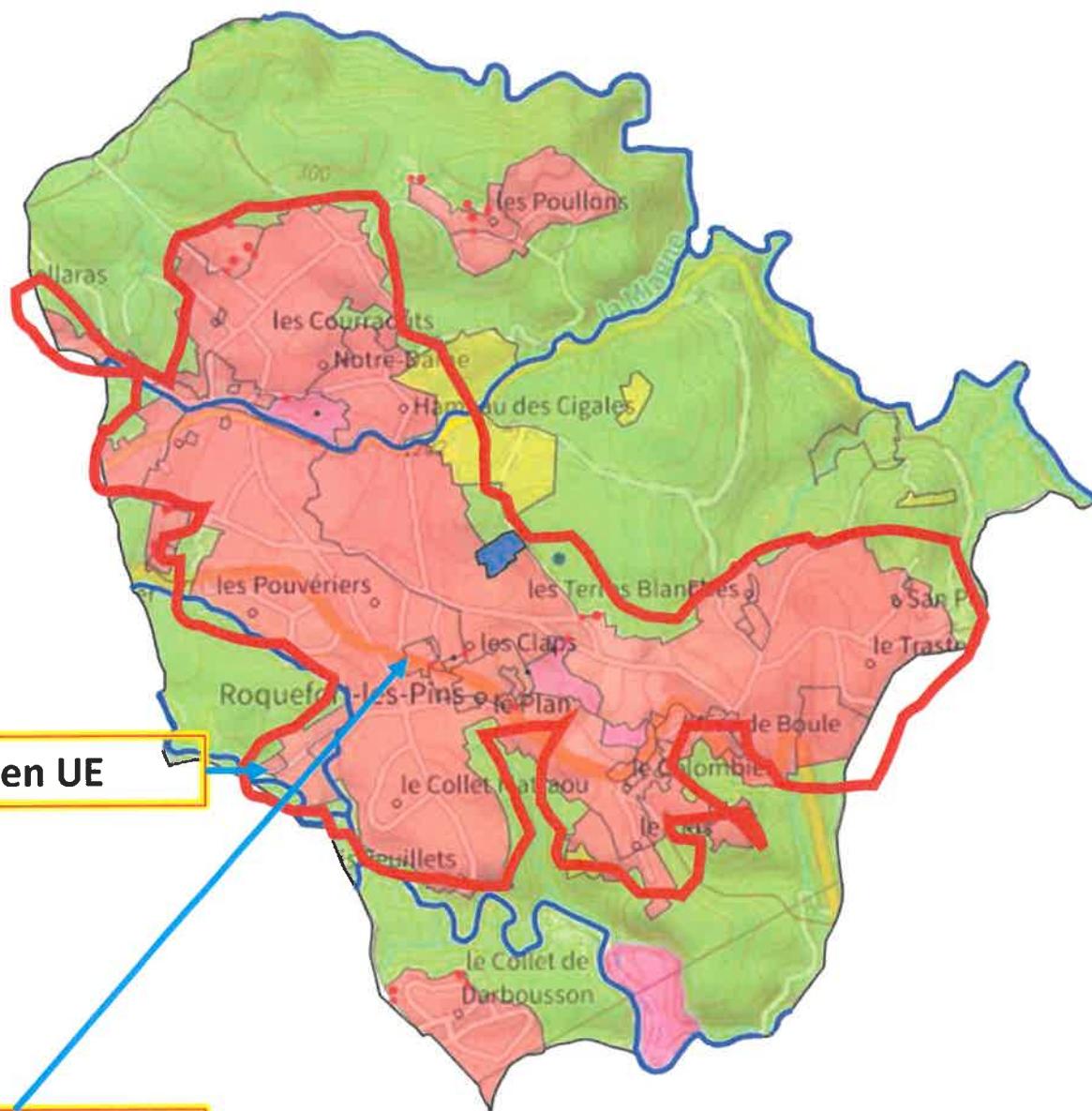
	Evaluation de l'incidence environnementale	Justifications
Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000	Inexistante	Toutes les évolutions de la Modification sont très éloignées des deux sites Natura 2000.
incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Faible	Aucune ouverture à l'urbanisation supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Aucun projet situé dans un périmètre à statut de type ZNIEFF ou protection environnementale.
consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Faible	Des impacts ponctuels sur des zones urbaines validées dans le PLU en vigueur
incidences sur une zone humide	Sans objet	Aucune zone humide impactée

incidences sur l'eau potable	Très faible	Une augmentation très limitée de la capacité d'accueil par rapport au PLU en vigueur
incidences sur la gestion des eaux pluviales	Sans objet	Aucun empiètement sur les zones d'écoulement d'eaux pluviales du PLU approuvé. Les aménagements requis permettront de réguler les débits de rejet d'eaux pluviales.
incidences sur l'assainissement	Très faible	Une augmentation très limitée de la capacité d'accueil par rapport au PLU en vigueur. Des raccordements au réseau public prévus pour l'ensemble des projets
incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Très faible	Pas de remise en cause de protection paysagère ou patrimoniale. Une intégration à l'agglomération existante.
Impacts sur des sols pollués	Inexistantes	Aucun sol pollué connu dans le périmètre d'évolution de la Modification du PLU
Incidences sur les déchets	Sans objet	Aucune
incidences sur les risques et nuisances	Très faible	Une augmentation très limitée de la capacité d'accueil par rapport au PLU en vigueur
incidences sur l'air, l'énergie, le climat	Très faible	La Modification du PLU programme des projets d'aménagement en agglomération, desservis par les transports en commun, permettant de réduire le besoin de déplacement (vitalisation commerciale, recentrage de la SMS 9), améliorant la performance énergétique de constructions existantes (Serres de Beaumon, ancien EHPAD du Golf)

# Commune de ROQUEFORT-LES-PINS

## Annexe 2 du Cas par Cas Adh'oc de la Modification Droit Communn °2 du PLU

Version Juillet 2023



**Zone UB en UE**

**Zone UA et UE**

- Agrandissement le long de la RD 2085
- Servitudes de mixité sociale
- Prolongement le Plan/Camouyer





Mairie de Roquefort-les-Pins  
Place Antoine Merle  
06330 ROQUEFORT-LES-PINS

MAITRE D'OUVRAGE

# PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°2

## Commune de Roquefort-les-Pins

### Notice de présentation

**VERSION JUILLET 2023**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Approuvant les dispositions de la Modification n°2

# SOMMAIRE

I -	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2	2
II -	CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS	4
II.1 -	CONTEXTE	5
II.2 -	POINT 1 - AJUSTER LE PERIMETRE DE CENTRALITE DE ROQUEFORT AU NOUVEAU RAYONNEMENT DE SON CENTRE VILLE	7
II.3 -	POINT 2 - METTRE A JOUR LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE POUR METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION TRIENNALE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SOPHIA ANTIPOLIS	13
II.4 -	POINT 3 - RECLASSER LE SECTEUR DE LA ROCHE D'ARDY EN ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS	17
II.5 -	POINT 4 - CREER UN NOUVEAU POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE SECTEUR DU PLATEAU FLEURY	17
II.6 -	POINT 5 – ANNULE SUITE A L'AVIS CONFORME DE LA MRAE DU 11 JUILLET 2023	18
II.7 -	POINT 6 - ENGAGER DES MAITRISES FONCIERES POUR LA BIODIVERSITE, LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES	18
II.8 -	POINT 7 – AMELIORER LA MAILLE VIAIRE ET CREER UN NOUVEAU POINT D'ACCES AU CENTRE VILLE DE ROQUEFORT LES PINS	22
II.9 -	POINT 8 - METTRE EN COHERENCE LES ARTICLES UC10 ET UD 10 AVEC LES CONDITIONS DE HAUTEUR ET DE NIVEAU EN FONCTION DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS	24
III -	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION AVEC LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES	25
III.1 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES	26
III.2 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA STRATEGIE LOCALE DE GESTION DU RISQUE INONDATION	26
III.3 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION	27
III.4 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	27
III.5 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	27



## **I - LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2**

Afin de procéder aux évolutions de son Plan Local d'Urbanisme la Commune de Roquefort-les-Pins a retenu la procédure de Modification de Droit Commun, définie par les articles L.153-45 et L.153-48, du Code de l'Urbanisme pour l'évolution de son document d'urbanisme communal.

Cette procédure de Modification de Droit Commun est permise si elle a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant une soumission à enquête publique coordonnée par un Commissaire Enquêteur.

En parallèle de la saisine des Personnes Publiques la Modification de Droit Commun a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a eu un délai de 2 mois **pour s'exprimer sur l'examen au Cas par Cas Ad'hoc annexée au dossier et l'auto-évaluation qui l'accompagne.**

A la réception de l'avis conforme de la MRAE, le Conseil Municipal devra délibérer afin de prononcer la suite à donner – et notamment si la MDC 2 peut être présentée en enquête publique.

A l'issue de l'Enquête Publique, ce projet de Modification de Droit Commun, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques qui ont été joints au dossier, et des observations du public, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Ces éventuelles modifications ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PLU et devront être conformes à l'intérêt général.

## **II - CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE ROQUEFORT- LES-PINS**

## II.1 - CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins a été approuvé le 28 février 2017.

Il organise le territoire autour d'un centre urbain (ou des noyaux anciens) constitué par la zone UA, lui-même entouré par des espaces, plus ou moins densément urbanisés définis principalement par les zones UB et UC. Il est précisé que ces dernières zones ont une vocation principalement résidentielle, même si elles autorisent depuis la Modification n°1 de 2019, des équipements hôteliers, de santé, de maison de retraite et de remise en forme.

En limite d'urbanisation, se trouvent les zones pavillonnaires de faible densité UD. Les zones UE sont, quant à elles, destinées aux équipements collectifs publics. En règle générale, le réseau d'assainissement dessert l'essentiel des zones UA et UE.

Dans le détail, les zones urbaines correspondent aux surfaces suivantes :

Zones	Surface (en ha)	% Commune
UA	20,18	0,93%
UB	352,87	16,32%
UC	382,03	17,67%
UD	49,09	2,27%
UE	28,39	1,32%
<b>TOTAL</b>	<b>842,83</b>	<b>38,99%</b>

Il apparaît que les zones UB et UC représentent près du tiers de la superficie du territoire communal.

Le reste du territoire communal correspond aux zones agricoles et naturelles, protégées par les Espaces Boisés Classés et soumises pour l'essentiel au Plan de Prévention du Risque Incendie.

A la suite de la Modification Simplifiée n°1 approuvée en avril 2022, le Conseil Municipal de Roquefort-les-Pins souhaite procéder à de nouvelles adaptations sur le document d'urbanisme – la Modification de Droit Commun n°2 intervient sur les 6 points suivants :

### **Point 1 – MDC2 – Ajuster le périmètre de centralité de Roquefort au nouveau rayonnement de son centre ville**

\* reconnaître l'entrée Ouest de la RD 2085 comme une nouvelle phase de l'extension de centralité et y mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon (intégrant la substitution de l'emplacement réservé E10 par une Servitude de Localisation plus vaste permettant de combiner le stationnement privé et le stationnement public)

\* intégrer sur la frange Ouest du centre le grand équipement commercial existant

### **Point 2 – MDC2 – Mettre à jour les servitudes de mixité sociale pour mettre en œuvre la programmation triennale du Programme Local de l'Habitat de Sophia Antipolis**

\* recentrer la servitude de mixité sociale sur le secteur du Plan et agrandir la zone de centralité pour conserver la même capacité d'accueil

\* créer un établissement hébergement pour personnes âgées dépendantes de 80 lits dans le centre de Roquefort-les Pins

### **Point 3 – MDC2 – Transformer la zone UB de la Roche d'Ardy en zone d'équipements publics**

### **Point 4 – MDC2 – Créer un nouveau secteur d'équipements publics au Plateau Fleury**

**Point 5 – MDC2 – Procéder à la programmation de nouveaux équipements publics**

- \* protéger l'habitat des Chiroptères (chauve-souris) dans la grotte de Beaume Granet
- \* valoriser des délaissés de voirie le long de la route de Notre Dame en nouvelles places de stationnement
- \* protéger les vestiges du site du Castellat (ancien château de Roquefort détruit au XIVème siècle)
- \* protéger les vestiges archéologiques dans le bas du secteur de la Roque

**Point 6 – MDC 2 – Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11 juillet 2023**

**Point 7 – MDC2 –Améliorer le maillage viaire et créer un nouveau point d'accès au Centre et au groupe scolaire du Plan**

**Point 8 – MDC 2 - mettre en en concordance les seuils de hauteur avec les normes d'emprise en sol en vigueur dans les zones UC et UD, où la hauteur limite de 3,20 mètres à l'égout doit respecter la proportionnalité des ratios emprise/hauteur avec les seuils de 150 m<sup>2</sup> en zone UC et de 200 m<sup>2</sup> en zone UD.**

## II.2 - POINT 1 - AJUSTER LE PERIMETRE DE CENTRALITE DE ROQUEFORT AU NOUVEAU RAYONNEMENT DE SON CENTRE VILLE

L'affirmation de la centralité de Roquefort, petite ville comptant désormais près de 7 000 habitants, est l'un des orientations clés du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2017.

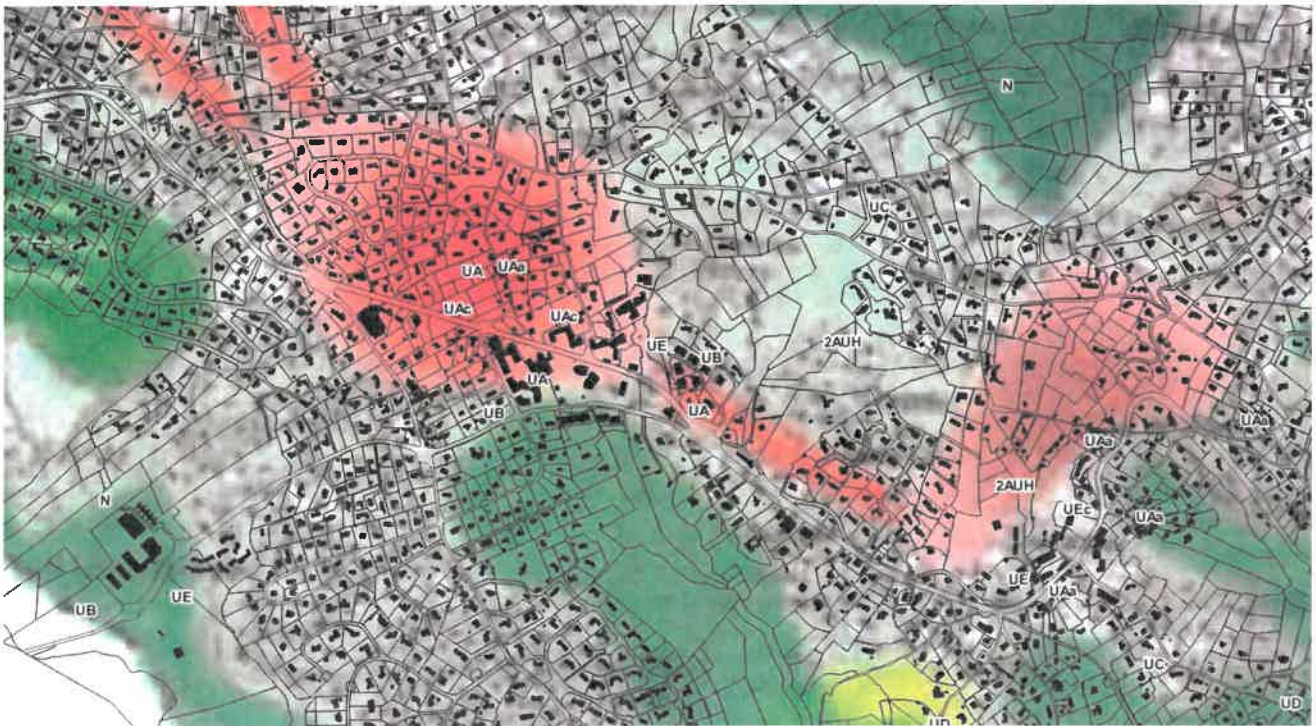
Depuis une décennie, un grand centre ville a émergé le long de la RD 2085 dans le secteur du Plan autour des premiers équipements publics implantés dans les années 1970-1980 comme la mairie, la salle Charvet, le complexe scolaire, la grande surface commerciale.....

Des opérations d'aménagement significatives (Cœur des Pins au début des années 2010, le Plan en cours de livraison en 2023.....) ont permis de mailler la polarité autour de grands espaces publics, d'équipements de premier ordre (comme le cinéma de Roquefort), de créer plusieurs centaines de logements et d'accueillir de nombreux commerces.

En parallèle, la RD 2085 a vu s'égrainer des unités commerciales individuelles qui ont complété le tissu économique local (petite restauration, locaux de métiers de bouche et de services, restructuration importante de la grande enseigne commerciale...).

Cette programmation de l'affirmation de la centralité dans le Plan est aujourd'hui accomplie.

Le PADD dans son texte et ses cartographies a phasé ce déploiement et inscrit dans ses pièces la fonction de jonction de la RD 2085 entre le centre et les polarités secondaires, notamment vers le Colombier.



Extrait carte du PADD géoréférencé schématisiquement avec le zonage du PLU – en rouge l'agrandissement de centralité

Le montage présenté page 8 explique cette intention d'extension de la centralité le long de la RD 2085 avec :

- pour l'orientation 2 du PAD, le principe d'organisation d'un développement urbain sur et autour des proximités, et donc assurément autour du Plan et autour du Colombier, avec dans la cartographie, la représentation de la prolongation de la densification le long de la Route Départementale
- pour l'orientation 3, la légende de la carte précise la notion de "conforter le développement résidentiel et commercial" dans les deux centralités mixtes.

**ORIENTATION 2 : UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE A ADAPTER AUX BESOINS DE TOUS**

Roquefort-les-Pins est une commune au caractère résidentiel fort, attractive pour son agréable cadre de vie et sa proximité au centre de l'agglomération de Sophia Antipolis. Cette attractivité résidentielle va continuer à se développer. Dans ce cadre, il est essentiel pour Roquefort, de définir les contours de son urbanisation future en prévoyant les équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil d'une population aux besoins nouveaux.

**OBJECTIF 3 : DEFINIR LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION FUTURE POUR LIMITER L'ETALEMENT URBAIN**

- Localiser les disponibilités foncières (Zones Urbaines en enjeu ou zones AU) et cerner les zones à équiper pour l'accueil de la croissance et de l'offre en logements.
- Conserver un caractère résidentiel fort, attractif pour son agréable cadre de vie et sa proximité au centre de l'agglomération de Sophia Antipolis.
- Conserver des espaces de faible densité pour ménager des transitions entre les espaces bâtis et les secteurs boisés.



Developper des formes d'habitat synonyme de centre village

Accompagner le développement de l'habitat par une offre de service et d'équipements adaptée

Promouvoir la densification des pôles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité



**ORIENTATION 3 : UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A EQUILIBRER,**

**UN DYNAMISME ECONOMIQUE A IMPULSER**

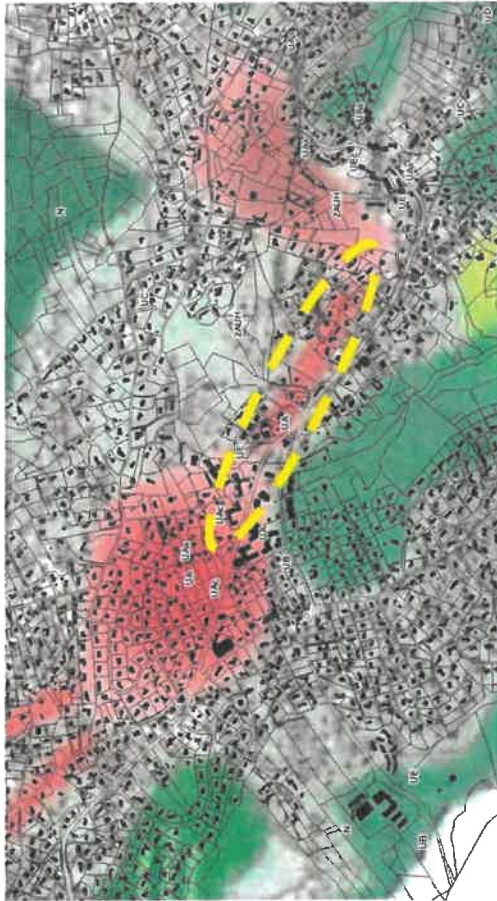
La mission de la commune est essentiellement résidentielle. Le développement de pôles d'activités, locaux ou en lien avec les pôles de l'agglomération, permettra de trouver un équilibre dans le rapport habitant/travail, et donnera une attractivité nouvelle à la commune.

**OBJECTIF 1 : STRUCTURER LA COMMUNE AUTOUR D'UNE REELLE CENTRALITE ET AMELIORER L'EQUIPEMENT COMMERCIAL**

Roquefort-les-Pins offre à ses habitants un cadre résidentiel agréable, mais sans l'accompagnement de la vie et de la satisfaction des besoins quotidiens. Dans le cadre de la création d'un centre village et d'une dynamisation de l'activité quotidienne, la commune devra mener les actions suivantes :

- Affirmer la centralité de la commune dans le secteur du Pîen en constituant un réel pôle commercial regroupant commerces, équipements en logement.
- Faire de ce pôle un lieu de vie pour les habitants de la commune, porteur d'une identité régionale.

→ Y. A. (2020) : un projet d'urbanisme pour un territoire attractif, basé sur la notion de l'accompagnement de la croissance.



Urbaniser le long des axes structurants de la commune

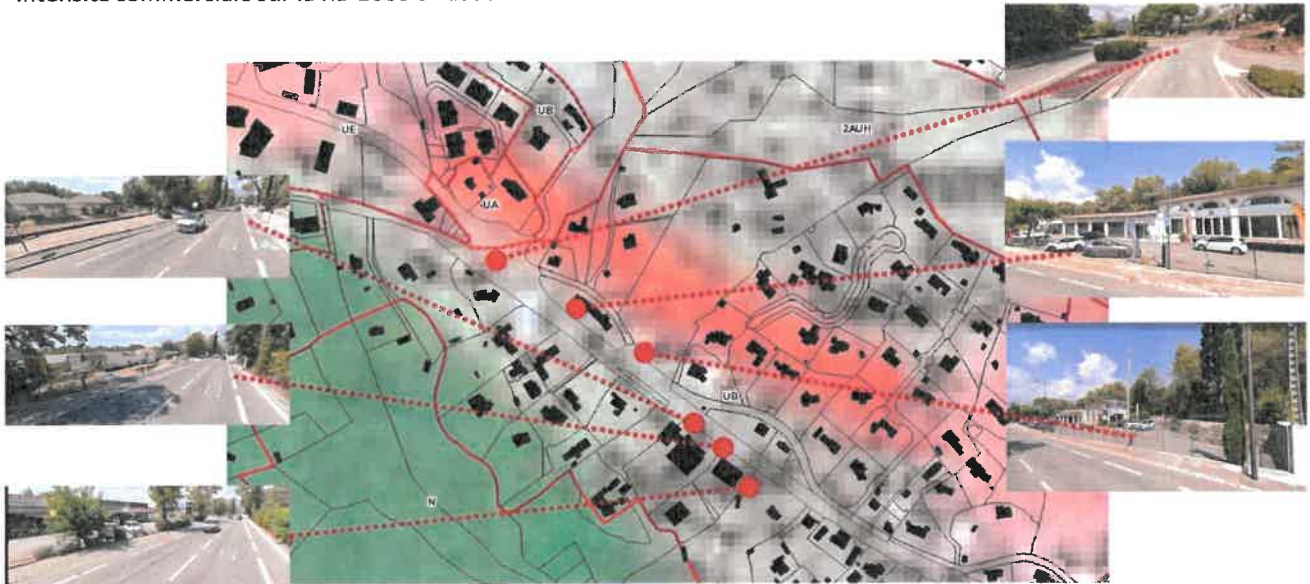
Conforter le développement résidentiel et commercial dans deux centralités mixtes (les Fabrons et Aire de la Boule)



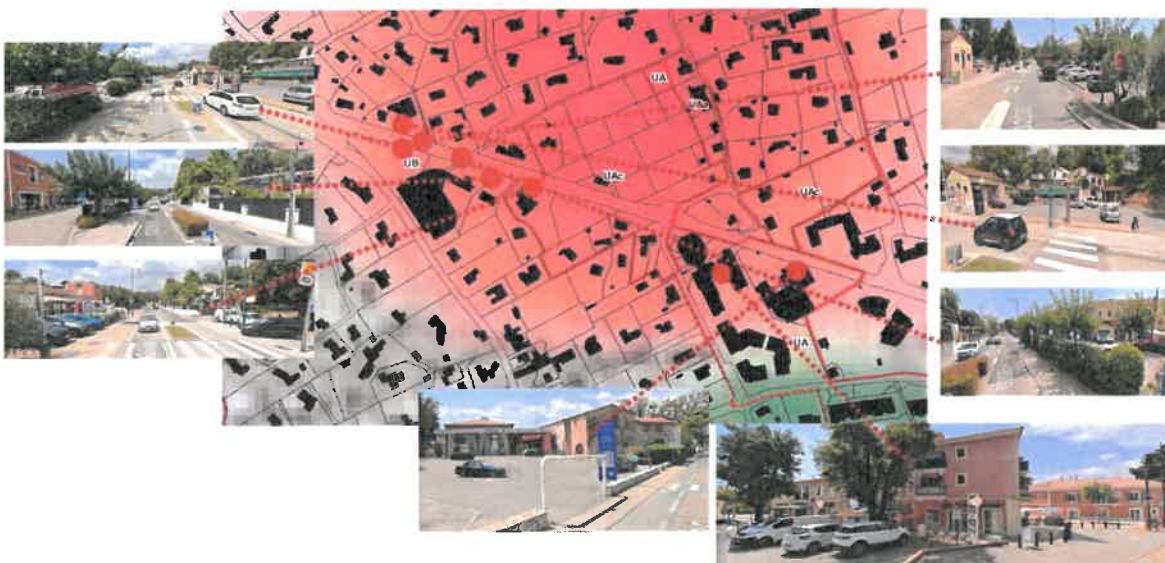
L'inventaire du tissu commercial déjà implanté permet de délimiter ces espaces de mixité fonctionnelle réparties le long de l'axe structurant :

- avec sur le secteur de Beaumon, un pôle commercial significatif et continu composé d'une station station-service, d'un ensemble de commerces individuels, d'anciennes pépinières de vente au particulier sur lesquelles une servitude de mixité sociale préfigure un projet d'aménagement inscrit dans le projet d'urbanisme depuis l'origine du PLU, des fonctions de service et une grande concession automobile
- sur la frange Ouest du Plan de Roquefort, l'intensité commerciale y est la plus forte avec le linéaire de services et le grand supermarché intégralement restructuré depuis plus de 5 ans.

#### Intensité commerciale sur la RD 2085 à l'Est du centre ville



#### Intensité commerciale sur la RD 2085 à l'Ouest du centre ville





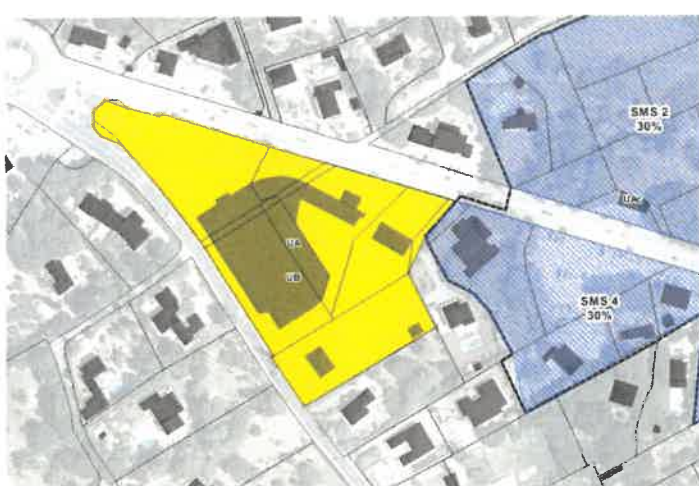
## Focus sur l'agrandissement du pôle commercial du Plan de Roquefort-les-Pins

L'adéquation du droit des sols du PLU avec la réalité de l'occupation commerciale (nombre d'enseignes, caractère continu des implantations) est aujourd'hui devenue nécessaire au risque d'une erreur manifeste de réglementation alors que la zone UB qui les couvre n'autorise pas ces fonctions.

En conséquence, en cohérence avec les multiples orientations du PADD (graphiques et rédactionnelles), la Modification de Droit Commun procède à l'extension de la densité urbaine et des fonctions de centralité (notamment commerciales et tertiaires) sur les deux franges du centre ville étendu

- à l'Ouest au Sud de la RD 2085 autour de l'enseigne Intermarché, pour une superficie de 11 200 m<sup>2</sup>
- à l'Est, jusqu'au pôle commercial de Beaumon, pour une superficie de 24 800 m<sup>2</sup> en intégrant au passage une vaste concession automobile

### Agrandissement de la zone UA du Centre Ville sur le Plan Ouest et jusqu'au pôle commercial de Beaumon



Entrée de centre ville Ouest pour 1,12 hectares



Entrée de centre ville Est pour 2,48 hectares

Pièces du PLU en vigueur modifiées – Zonage de la zone U

## Focus sur l'opération de renouvellement urbain des serres de Beaumon

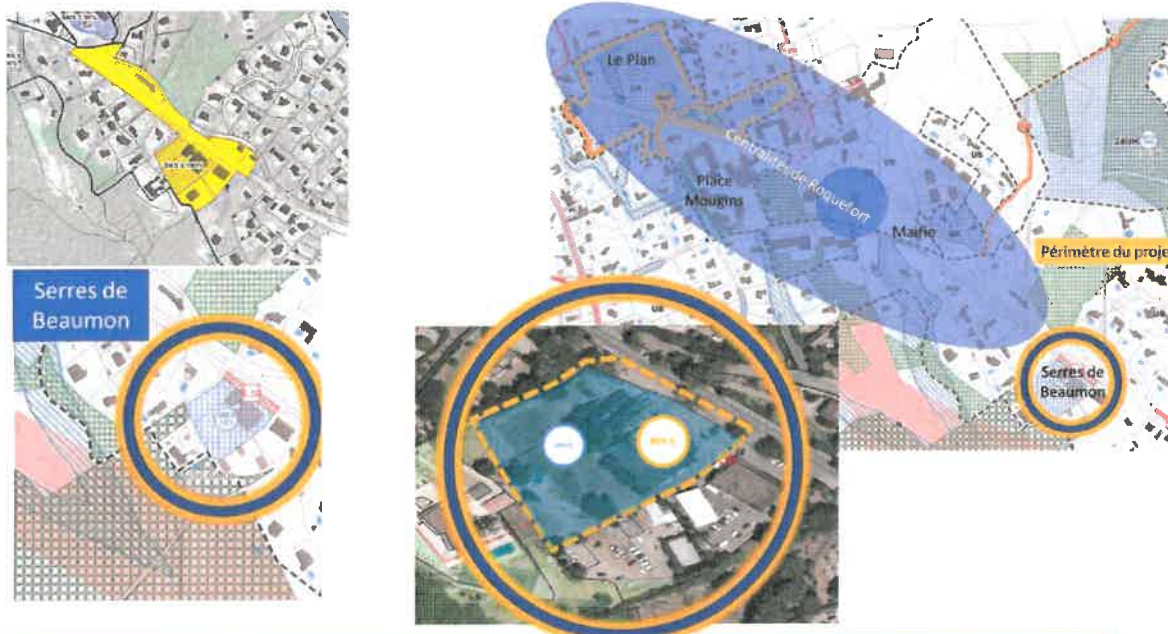
Accompagnement cette actualisation, sollicitée par un porteur de projet envisageant la restructuration d'un tènement foncier important dans le centre-ville de la Commune le long de la RD 2085 dans le quartier de Beaumon, la Commune souhaite aujourd'hui faire évoluer les règles de son document d'urbanisme pour autoriser un ensemble immobilier intégré combinant des fonctions économiques et résidentielles.

D'une superficie de l'ordre de 6500 m<sup>2</sup>, cet îlot urbanisé a été reconnu comme secteur à enjeu pour la dynamisation du centre urbain de Roquefort lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et fait l'objet, à ce titre, d'une prescription de servitude de mixité sociale (SMS n°8) permettant ainsi à la Commune de faire jouer ses attributions foncières et garantir la réalisation d'un projet cohérent et concerté.

Considérant la densité actuelle des emprises bâties des anciennes serres, la localisation en entrée de ville, et la vocation commerciale prévue, la Modification du PLU va permettre :

- le reclassement en zone UA – centralité – de l'ensemble du périmètre de projet
- la suppression de l'ER 10 de l'aire de stationnement et l'instauration d'une Servitude de Localisation sur l'ensemble de l'unité foncière permettant ainsi de faire coexister dans la même autorisation d'urbanisme un parking privé et un parking public sans pénaliser l'assiette foncière
- le maintien de la SMS 8 dite Roquefort – entrée de ville – réservant l'ensemble de la Surface de Plancher à vocation d'habitat au logement public aidé, avec un minimum à réaliser de 15 logements

### Prise en compte de l'opération de renouvellement urbain sur la pépinière de Beaumon



Pièces du PLU en vigueur modifiées

- Zonage avec la suppression de l'ER 10 et création de la PEP 5
- Liste des Emplacements Réservés et des servitudes d'urbanisme

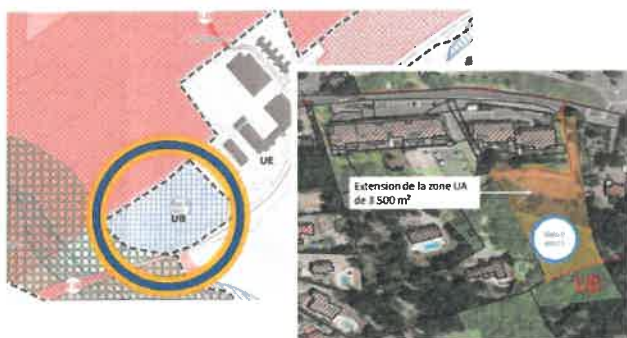
## Focus sur le repositionnement de la servitude de mixité sociale n°9 dans le Plan de Roquefort

Le repositionnement de la Servitude de Mixité Sociale n°9 de la Roche d'Ardy sur le secteur du centre ville participe également de cet agrandissement de la centralité.

Le projet de réalisation de 40 logements sociaux à la Roche d'Ardy (SMS 9 du PLU approuvé) n'apparaît plus aujourd'hui comme opportunément localisé alors le pôle d'équipements publics autour du collège mérite d'être renforcé :

- notamment afin de continuer à adapter les besoins auprès des scolaires dans un contexte de forte croissance démographique, dans la suite de la livraison du nouveau groupe école
- également parce que le recentrage du logement public aidé sur la centralité de Roquefort facilitera la vie quotidienne des nouvelles familles accueillies (proximité commerces, offre de transport public, inclusion résidentielle...)

Localisation de la SMS 9 – Collège la Roche d'Ardy



Relocalisation de la SMS 9 – Centre Ville Roquefort



N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en M²	Taille Moyenne des Logements	Nombre estimé de logements à réaliser	Nombre minimum de logements sociaux à réaliser
SMS 9	Roquefort Centre Ville Les Pins	100%	3 300	2 400	60	40	40

Pièces du PLU en vigueur modifiées

- Zonage avec la suppression de la SMS 9 sur la Roche d'Ardy
- Repositionnement de la SMS 9 sur le secteur des Pins
- actualisation de la liste des SMS dans les DG du Règlement d'Urbanisme

### Surface SMS 9 hors EVP et hors prospects

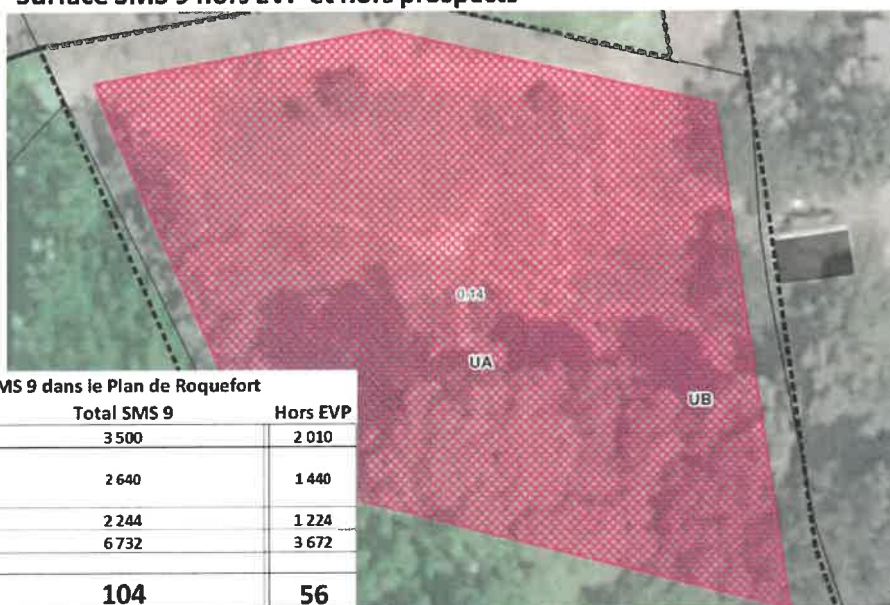


Tableau de réalisation de la SMS 9 dans le Plan de Roquefort

	Total SMS 9	Hors EVP
Superficie de la SMS 9 en zone UA	3 500	2 010
Emprise au sol du bâtiment hors prospects 3 mètres	2 640	1 440
Surface Habitable 1er niveau (SDP*85%)	2 244	1 224
étendue SHAB sur 3 niveaux - 9 mètres	6 732	3 672
Moyenne Superficie des LLS - 65 m²		
<b>Nombre de LLS potentiels</b>	<b>104</b>	<b>56</b>

## II.3 - POINT 2 - METTRE A JOUR LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE POUR METTRE EN ŒUVRE LA PROGRAMMATION TRIENNALE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE SOPHIA ANTIPOLIS

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 comportait 10 Servitudes de Mixité Sociale réservant 334 logements sociaux à réaliser dans le cadre de son application prévisionnelle entre 2015 et 2025 (auxquels s'ajoute les 50 emplacements des gens du voyage à la Carrière de la Roque).

### Les emplacements réservés logements sociaux – Plan Local d'Urbanisme de Roquefort les Pins

	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	S-P Habitat en m²	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	12
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	30%	12 677	4 200	60	70	21
SMS 7	Aire d'accueil des gens du voyage - la Roque	100%	7 000			50 emplacements	
SMS 8	Roquefort - entrée de centre ville	100%	5 550		60	15	15
SMS 9	Roche d'Ardy	100%	11 550	2 400	60	40	40
SMS 10	Centre des Claps	30%	86 000		60	non déterminé	60
<b>Total</b>			<b>87577</b>	<b>35 820</b>		<b>800</b>	<b>334</b>

### La clé de répartition

### typologie de logements sociaux à réaliser

SMS	Secteur	typologie de 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%	8	20%	2	15%	2	
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	65%	14	20%	4	15%	3	
SMS 7	Aire d'accueil des gens du voyage - la Roque	50 emplacements						
SMS 8	Roquefort - entrée de centre ville	65%	10	20%	3	15%	2	
SMS 9	Roche d'Ardy	65%	26	20%	8	15%	6	
SMS 10	Centre des Claps	65%	39	20%	12	15%	9	
<b>Total</b>			<b>217</b>		<b>67</b>		<b>50</b>	

		Rappel Total LLS
SMS 1	Roquefort Centre Ville les Plans	12
SMS 2	Roquefort Centre Ville les Plans	24
SMS 3	Roquefort Centre Ville les Claps	12
SMS 4	Roquefort Centre Ville Plan Sud	24
SMS 5	Les Hauts de Roquefort	126

Début 2023, un premier bilan après 5 ans d'application du PLU met en évidence



- un fort niveau d'avancement du taux de réalisation avec 174 logements sociaux livrés (SMS 1 - 2 4 et 5) soit 51% du programme du PLU
- une SMS 3 de 40 logements dont 28 logements sociaux avec un permis délivré mais non encore mis en œuvre

- l'engagement des SMS 6 (OAP Notre Dame – 21 LLS) et SMS 8 (Serres de Beaumont en entrée de ville – 15 LLS) permises par la présente Modification MDC2 et la future Modification MDC3 (en cours de validation en mai 2023) pour un total de 36 Logements Sociaux Supplémentaires – portant le taux d'avancement à 210 unités produites soit 62% du prévisionnel du PLU
- la relocalisation de la SMS 9 de Roche d'Ardy sur le secteur du Plan de Roquefort accueillant 40 logements sociaux supplémentaires à engager en 2024 – portant le taux d'avancement à 250 unités produites soit 75% du prévisionnel
- la création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 dans le centre de Roquefort pour la réalisation d'un nouvel Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes comptant 80 chambres – portant le taux d'avancement à 330 unités produites. La programmation de cet équipement est entrée en phase active, avec la collaboration de l'Etablissement Public Foncier Régional, avec en perspective le dépôt d'une autorisation d'urbanisme prévue en fin d'année 2023
- la création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 sur l'ancien EHPAD de la résidence du Golfe pour 30 nouveaux logements sociaux – portant le taux d'avancement à 360 unités produites
- l'actualisation de la Servitude de Mixité sociale n°3 qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme de 28 logements sociaux, et non 12 LLS comme indiqués dans la liste, et pour laquelle la Commune presse le bailleur social d'engager la mise en œuvre du permis de construire.

L'exercice triennal du Programme Local de l'Habitat prévoit la réalisation de 156 logements sociaux sur le territoire de Roquefort les Pins. La mise en œuvre de la Modification dite MDC2 prévoit dans cette échéance la livraison des programmes suivants

- SMS 6 de Notre Dame pour 21 unités dans le cadre de la Modification MDC3 qui sera présentée aux personnes publiques en juin 2023
- SMS 8 des Serres de Beaumont pour 15 unités
- SMS 9 dite du Plan de Roquefort (anciennement Roche d'Ardy) pour 40 unités
- SMS 11 dite du futur EHPAD du Centre pour 80 unités
- SMS 12 dite de l'ancien EHPAD de la Résidence du Golf pour 30 unités produites

**Soit un minimum de 186 unités logement représentant un taux de réalisation de 120 % du programme triennal.**

Ainsi, la Modification du PLU consiste simultanément :

- à agrandir la zone UA dite de centralité derrière le collectif existant du Plan au sud de la route de Valbonne pour une superficie de 3 500 m<sup>2</sup> sur une partie de la zone UB
- à reporter la SMS 9 sur ce nouveau périmètre, sur une unité foncière de grande taille (16 000 m<sup>2</sup> au total en incluant la partie en zone N) permettant amplement la réalisation des 40 logements prévus, la servitude de mixité réservant 100% de la SDP habitat au logement social et d'offrir un vaste espace vert aux futurs résidents.
- à supprimer la SMS 9 de la Roche d'Ardy et en reclassant le site en zone UE d'Equipement
- à créer deux nouvelles servitudes de mixité sociale n°11 et n°12 pour un total de 110 logements sociaux.

## Focus sur la création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 – EHPAD du centre de Roquefort



L'EHPAD actuel du Sinodon situé avant la gendarmerie de Roquefort nécessite à la fois de se rénover et de s'agrandir pour atteindre 80 chambres. La faisabilité d'une rénovation sur place étant irréalisable, l'établissement a prospecté plusieurs opportunités foncières à proximité de sa localisation actuelle.

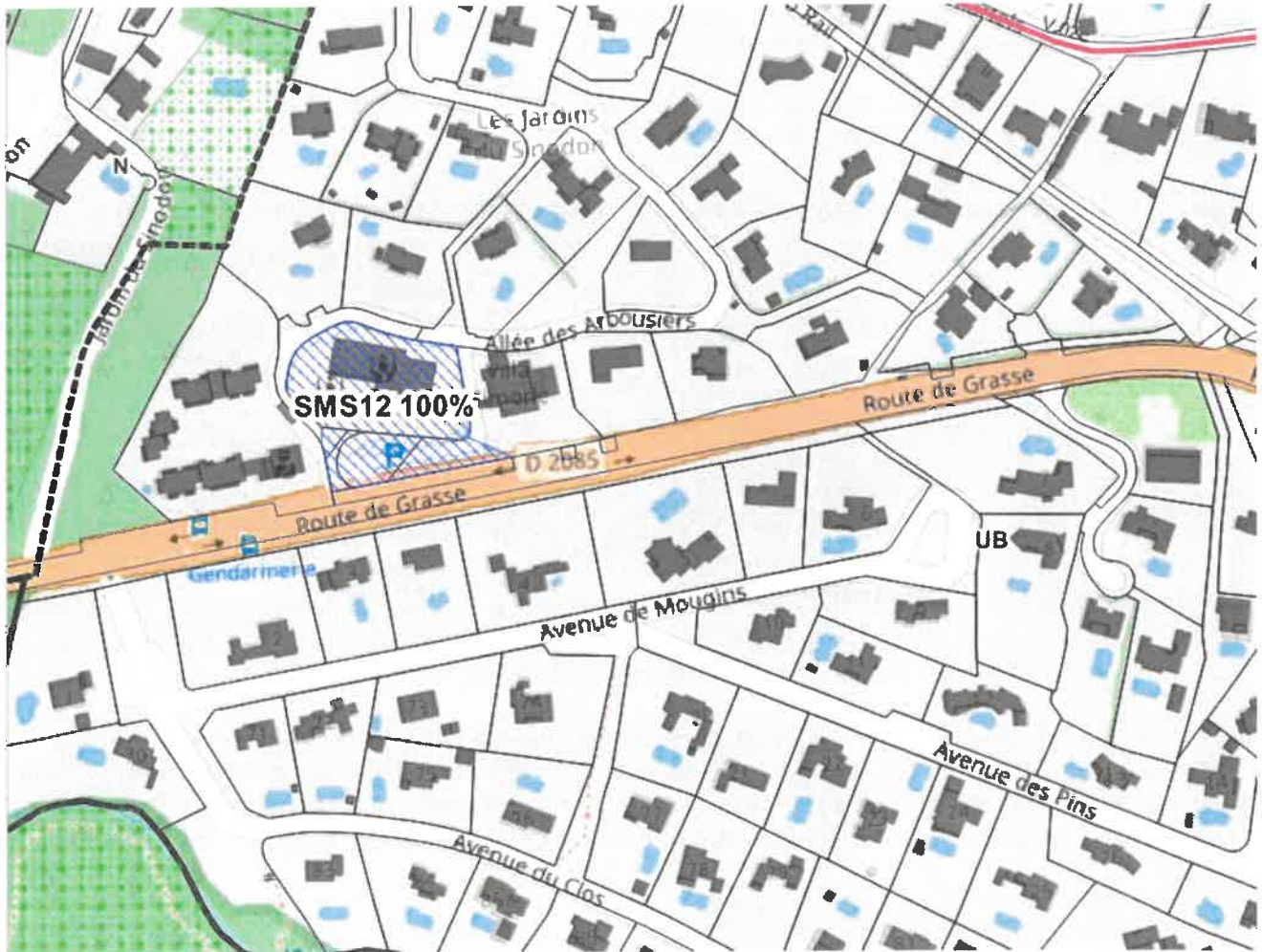
Une unité foncière de grande taille située en zone UB au droit de la RD 2085 permet aisément cette réalisation et a été acquise par l'Etablissement. Elle est inscrite en Servitude de Mixité Sociale n°11 pour 80 chambres d'EHPAD.

La Commune a associé les services de l'Etat pour accélérer la mise en œuvre de ce projet. Une demande d'intervention volontaire sur la préemption de cette unité foncière est actuellement en cours auprès de l'Etablissement Public Foncier Régional.

N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en M²	Taille Moyenne des Logements	Nombre estimé de logements à réaliser	Nombre minimum de logements sociaux à réaliser
SMS 11	Roquefort Centre Ville les Plans Nord	100%	9 475	chambres EHPAD		80	80

**Focus sur la création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 – Reconversion en logements aidés de l'ancien EHPAD de la résidence du Golf**

L'EHPAD actuellement en service le long de la route Grasse adjacent à la gendarmerie nationale est appelé à être transférer sur la SMS n°11 du Centre de Roquefort. Le montage avec l'établissement prévoit que les installations actuelles soient reconverties, après de lourds travaux de réhabilitation (performance énergétique, agencement, stationnement) en logements publics aidés sur une Surface de Plancher envisagée de l'ordre de 1650 m<sup>2</sup>.



N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en M <sup>2</sup>	Taille Moyenne des Logements	Nombre estimé de logements à réaliser	Nombre minimum de logements sociaux à réaliser
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	100%	4160	1 650	55	30	30

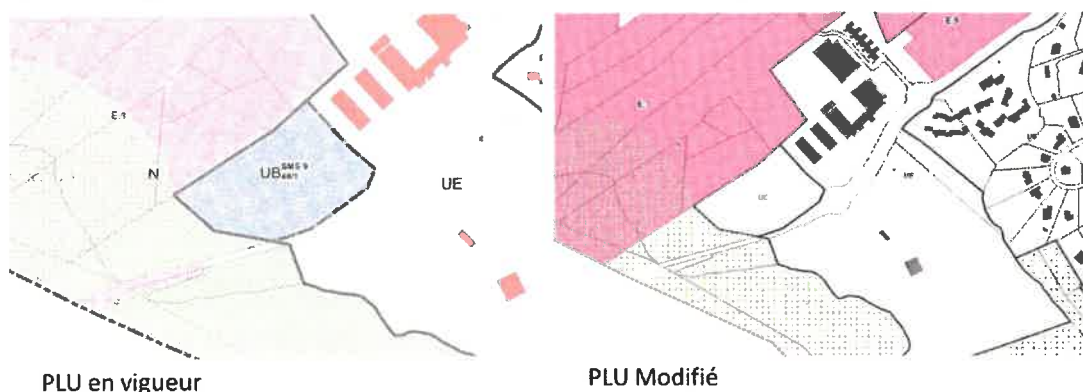
## II.4 - POINT 3 - RECLASSER LE SECTEUR DE LA ROCHE D'ARDY EN ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Le repositionnement de la Servitude de Mixité Sociale n°9 sur le périmètre élargi du centre ville se justifie par la plus grande proximité du projet d'habitat de 40 logements publics aidés avec l'offre d'équipements, de mobilités et proximité dans le centre ville de Roquefort-les-Pins.

En parallèle, le pôle d'équipements publics de la Roche d'Ardy accueillant le collège César, le nouveau groupe scolaire et l'ensemble des plateaux sportifs aura besoin de foncier supplémentaire à l'avenir avec la croissance démographique prévue à plus de 7 500 habitants par le PADD.

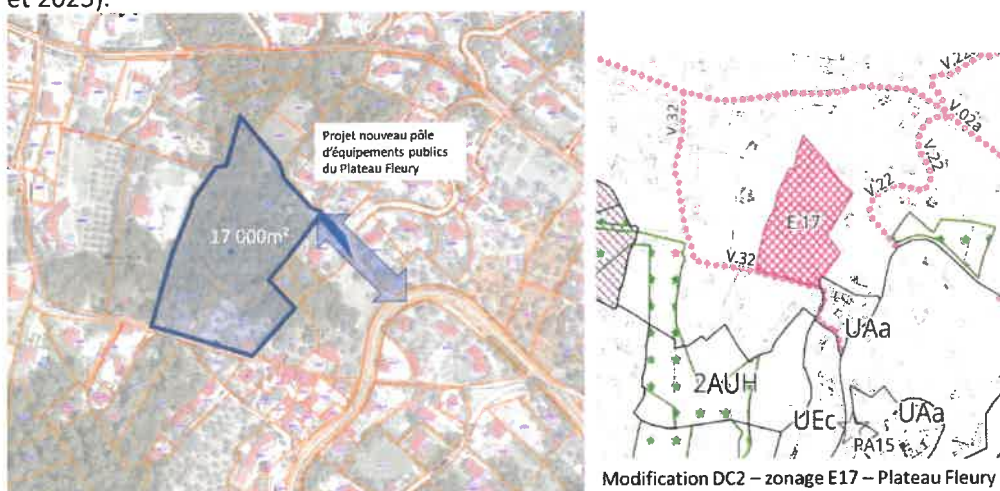
En conséquence, le reclassement de la zone UB initiale accueillant un projet résidentiel en zone d'équipements publics est acté par la présente Modification de Droit Commun.

Extrait de l'évolution du Règlement Graphique – évolution de la Roche d'Ardy en secteur d'équipements publics



## II.5 - POINT 4 - CREER UN NOUVEAU POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE SECTEUR DU PLATEAU FLEURY

A la suite d'un don foncier important par un acte notarié récent (leg à la Commune de Roquefort-les-Pins sous condition de réalisation d'un équipement d'intérêt général), la Commune a la possibilité de programmer l'accueil de nouveaux équipements alors que la croissance démographique et le volume de production de logements imposé par le Programme Local de l'Habitat restent soutenus (plan triennal de 165 logements sociaux entre 2022 et 2025).



Considérant le bon niveau de desserte de la route de Grasse et la facilité d'élargissement du chemin des Mouis pour desservir le futur pôle, le PLU programme une réservation foncière de 17 000 m<sup>2</sup> (couvrant une grande partie de terrains devenus communaux) avec pour destination pour l'Emplacement Réservé n°17 la vocation suivante : création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé et l'hébergement spécifique.



## II.6 - POINT 5 – ANNULE SUITE A L'AVIS CONFORME DE LA MRAE DU 11 JUILLET 2023

## II.7 - POINT 6 - ENGAGER DES MAITRISES FONCIERES POUR LA BIODIVERSITE, LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES

La procédure de Modification MDC2 permet aux Collectivités Locales d'instaurer des outils de préemption foncière prévus par le Code de l'Urbanisme. La Modification inscrit 5 nouveaux emplacements réservés "équipements publics" et deux emplacements voiries

Ci-dessous les emprises et les destinations de ces 7 nouveaux emplacements réservés

**Création emplacement réservé 11 – protection de la Grotte de Beaume Granet – habitat Chiroptères**  
Superficie – 200 m<sup>2</sup>



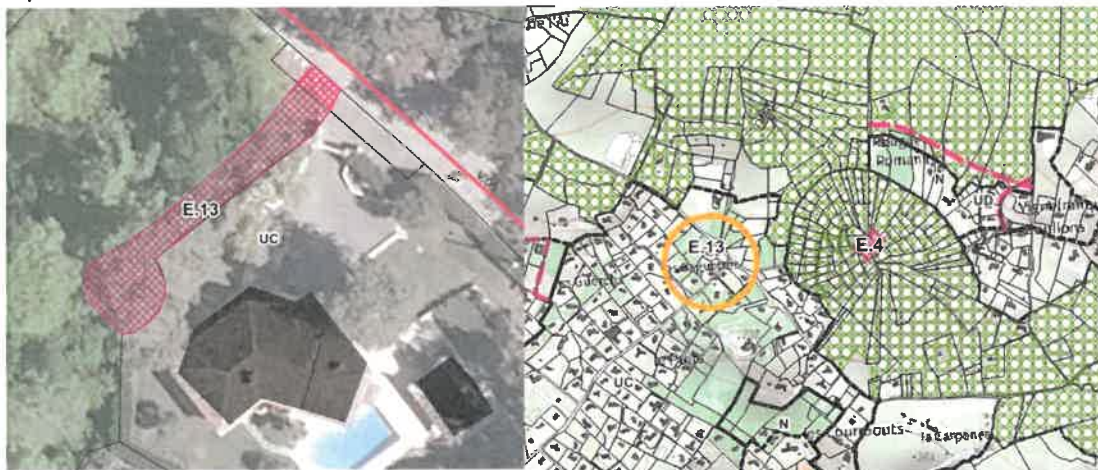
Le site de la grotte de Beaume Granet a été reconnu comme un site biologique d'intérêt pour l'accueil de peuplements de chauve-souris (chiroptères). Son inscription en emplacement réservé doit permettre à terme son acquisition par la Commune et sa meilleure protection.

**Création emplacement réservé 12 – création de places de stationnement le long de la route de Notre Dame**  
Superficie – 200 m<sup>2</sup>



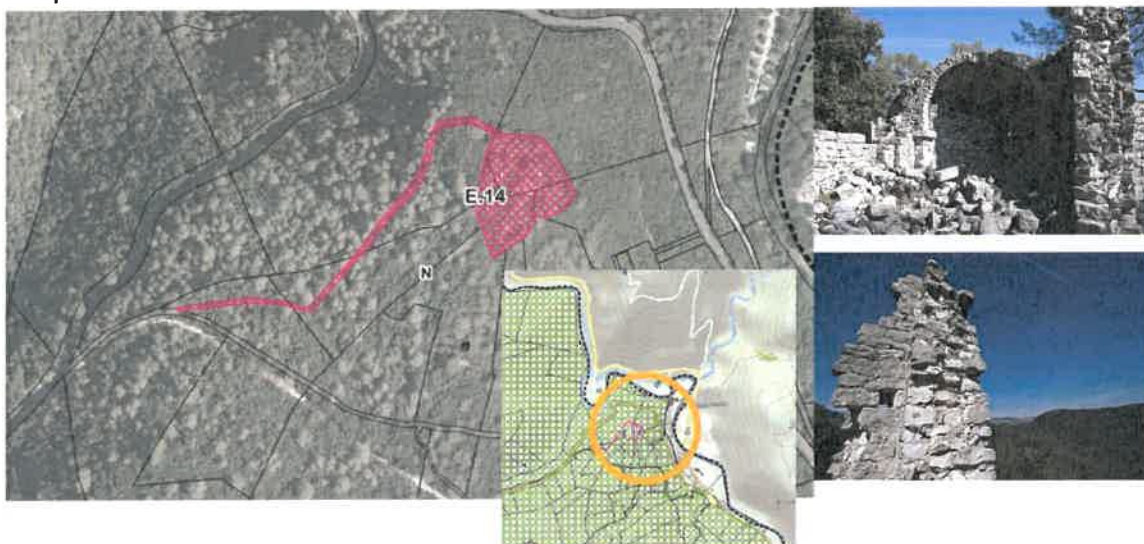
Ces délaissés routiers le long de la route de Notre Dame doivent permettre de réaliser quelques places de stationnement supplémentaires.

Création emplacement réservé 13 – protection du rucher du chemin du pas de l'Aï  
Superficie – 200 m<sup>2</sup>



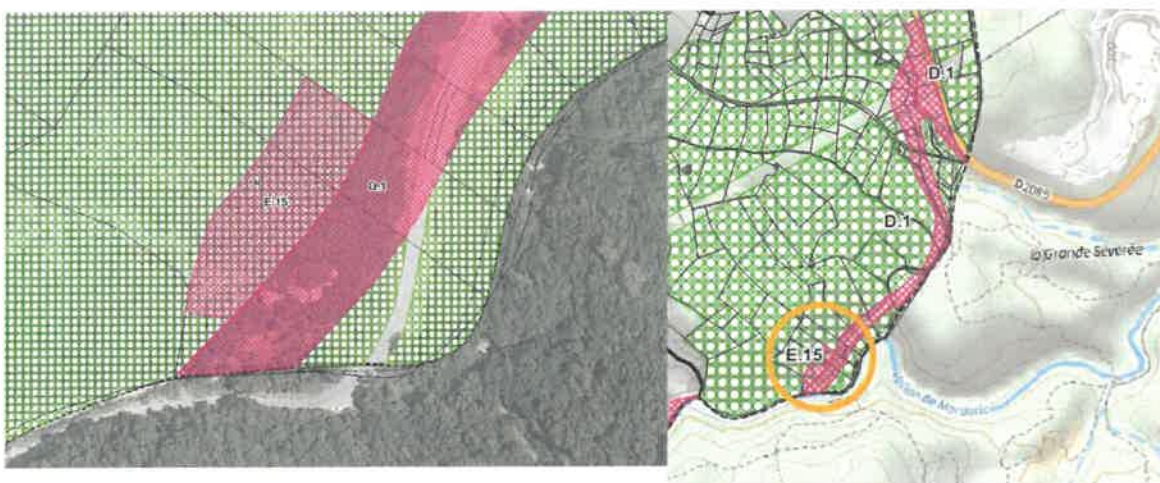
La protection du rucher du Pas de l'Aï doit également permettre sa meilleure protection et le maintien de son accessibilité publique.

Création emplacement réservé 14 – protection des ruines du Château de Roquefort - Castellàs - (déjà couvertes par des Espaces Boisés Classés)  
Superficie – 5 500 m<sup>2</sup>



Le site de l'ancien château de Roquefort présente un intérêt patrimonial évident. Afin de mieux le protéger et de le conserver accessible au public, la Commune prévoit son acquisition à terme ainsi que le sentier pédestre y menant.

Création emplacement réservé 15 – protection du site de Péguière  
Superficie – 4 100 m<sup>2</sup>



Le site de la grotte de Péguière forme un ensemble archéologique majeure de la Commune.

*« Grâce aux fouilles archéologiques effectuées dans la grotte de la Péguière en 2010 et 2011, il a été possible de dater une première occupation aux environs de 14000 av. J.C. Des groupes capables de s'adapter aux changements de climat et aux ressources alimentaires présentes sur le territoire, vivaient probablement de la chasse et des produits végétaux. Conservant une vie indépendante, les grottes occupées sont nombreuses afin de répondre aux besoins de chaque groupe humain. » - SOURCE – SITE INTERNET DE LA COMMUNE*

<b>E 10</b>	<b>Supprimé par la Modification de Droit Commun n°2</b>		
E 11	Protection d'un habitat de chiroptères – Grotte de Beaume Granet	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 12	Création d'aires de stationnement le long de la route de Notre Dame	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 13	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – rucher du Pas de l'Aï	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 14	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – ruine du Castellans et son accès piétonnier	5 500 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 15	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort –site de Péguière	4 100 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E16	Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11/07/2023		
E 17	Création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé ou l'hébergement spécifique	17 100 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins

## II.8 - POINT 7 – AMELIORER LA MAILLE VIAIRE ET CREER UN NOUVEAU POINT D'ACCES AU CENTRE VILLE DE ROQUEFORT LES PINS

### Création des deux emplacements réservés pour voiries

Création de l'ER 35 de 8 mètres d'emprise au Plateau Fleury



Création de l'ER 36 de 6 mètres d'emprise au Plateau Fleury



V35	Création d'une voirie publique de desserte	8 mètres	Commune
V36	Création d'une voirie publique de desserte	6 mètres	Commune

## Finalisation du bouclage entre le Plan de Roquefort et le chemin du Camouyer

La zone UE d'équipements publics du Plan bénéficie d'une réserve foncière pour l'agrandissement du groupe scolaire du Plan. La desserte des écoles a été améliorée à partir de l'emplacement réservé n°17 qui permet aujourd'hui de prolonger ce segment jusqu'au chemin Perdu (accès au groupe scolaire par le Nord avec possibilité de stationnement amont et de poursuite vers le Plan par la marche et les mobilités actives).

Ce premier bouclage d'environ 110 mètres de long servira également à améliorer l'accès des engins de secours sur le grand groupe scolaire ainsi que l'approche des engins face au risque incendie dans le massif des Claps adjacent.

Le second segment de prolongement au-delà du groupe scolaire s'effectuera sur une longueur de 240 mètres de voirie dans la zone UC se réalisera au fur et à mesure des autorisations d'urbanisme survenues.



Représentation des deux segments ajoutés à l'emplacement réservé V17

- 110 mètres de longueur conjointement à la création du futur équipement public
- 240 mètres dans la zone UC au fil des autorisations d'urbanisme

Représentation du zonage actualisé par la Modification 2 du PLU

## II.9 - POINT 8 - METTRE EN COHERENCE LES ARTICLES UC10 ET UD 10 AVEC LES CONDITIONS DE HAUTEUR ET DE NIVEAU EN FONCTION DES EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la Modification Simplifiée n°1 d'avril 2022, les articles 10 des zones UB, UC et UD ont introduit pour les constructions prévues à une hauteur maximale de 4 mètres une réduction de la hauteur maximale à l'égout de 80 cm – soit une nouvelle hauteur maximale à 3,20 mètres, sans que cette mesure n'impacte les capacités de construire puisque la réalisation de plusieurs niveaux de construction n'était pas possible comme indiqué aux articles 10.

Le PLU a précisé également que pour les constructions réalisées sur une emprise supérieure à 120 m<sup>2</sup>, mais pour lesquelles il a été fait le choix de ne réaliser qu'un seul niveau de construction (en intégralité ou partiellement), la hauteur maximale restait fixée à 4 mètres.

Or, la norme de second niveau de construction dans les zones UC et UD sont supérieures à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol avec respectivement :

- 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone UC
- 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en zone UD.

Il est donc nécessaire de faire correspondre la rédaction de ces deux normes en modifiant les formulations des articles UC 10 et UD 10 :

**III - JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS  
DE LA MODIFICATION AVEC LES PRINCIPAUX PLANS ET  
PROGRAMMES**



### III.1 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES

Les dispositions de la Modification de Droit Commun n°2 est compatible avec les prescriptions de la DTA 06 en ce qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels identifiés par le document, n'ouvre pas de secteurs à l'urbanisation qui n'auraient pas obtenus l'accord de la CDPENAF des Alpes Maritimes, et reprend l'enveloppe urbaine qui était préfigurée par le SCOT CASA avant sa caducité.

### III.2 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA STRATEGIE LOCALE DE GESTION DU RISQUE INONDATION

Pour rappel, la SLGRI comporte 5 objectifs

**Objectif 1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des**

**Sols**

Mesure n°2 : Limiter le ruissellement à la source et améliorer la gestion des eaux pluviales

*Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins :*

- Dresser l'état des lieux des mesures de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- Adopter des règlements de gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme afin d'éviter l'aggravation de inondations

Mesure n°3 : Préserver, restaurer et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons et des canaux

*Actions spécifiques de la SLGRI applicables au PLU de Roquefort-les-Pins :*

- Identifier et cartographier le réseau hydraulique dans les documents d'urbanisme
- Définir des règles d'urbanisme afin d'interdire les constructions en bordure de cours d'eau et vallons par des bandes de recul

Compatibilité de la Modification - Le PLU de Roquefort-les-Pins comporte une étude d'identification du risque de ruissellement pluvial qui est continuellement mise à jour.

La Modification ne porte pas atteinte aux prescriptions de gestion des eaux pluviales

**Objectif n° 2 : Améliorer ta prévision des phénomènes hydro-météore logiques et se préparer à la crise**

Compatibilité de la Modification – sans incidences

**Objectif n° 3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa**

Compatibilité de la Modification – sans incidences

**Objectif n°4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation**

Compatibilité de la Modification – sans incidences

**Objectif n°5 : Fédérer /es acteurs du TRI 06 autour de fa gestion du risque inondation**

### III.3 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION

La Modification est sans impact sur le PGRI

### III.4 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La Modification n'entre pas en contradiction avec les servitudes d'utilité publique, en particulier avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques.

Par rapport au Plan de Prévention des Risques Incendies, les secteurs de développement démographique et économique de la Modification (Plan de Roquefort, Beaumon, EPHAD Sinodon actuel et programmé) sont situés en Agglomération, facilement accessibles et desservis par les dispositifs de sécurité civile.

L'amélioration du réseau viaire, notamment entre le groupe scolaire des Plans, le chemin Perdu et le chemin du Camouyer est de nature à améliorer la prévention et la réduction de la vulnérabilité de la zone agglomérée face au risque incendies de forêt.

### III.5 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

	LLS neuf	LLS Accession/ Amélioration	Accession Sociale	ANAH	Total
Antibes	180	35	35	10	260
Biot	24	2	6	2	34
Valbonne	16	0	6	0	22
Vallauris	58	12	12	12	94
Villeneuve-Loubet	40	6	10	4	60
SOPHIA & LITTORAL	318	55	69	28	470
Le Bar-sur-Loup	4	2	1	1	8
Châteaufort Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	13	2	5	3	23
La Colle-sur-Loup	20	3	6	3	32
Roquefort-les-Pins	15	0	11	0	26
Le Rouret	10	2	5	2	19
Saint-Paul de Vence	8	0	2	0	10
Tourrettes-sur-Loup	5	2	4	1	12
MOYEN PAYS EST	58	7	28	6	99
<b>TOTAL</b>	<b>387</b>	<b>64</b>	<b>102</b>	<b>37</b>	<b>590</b>

La programmation tri-annuelle de Roquefort-les-Pins prévoit la réalisation de 156 logements entre 2022 et 2025.

La Modification n°2 programme à l'échéance des autorisations d'urbanisme obtenues fin 2023-début 2024 les réalisations suivantes

- SMS 6 de Notre Dame pour 21 unités
- SMS 8 des Serres de Beaumont pour 15 unités
- SMS 9 dite du Plan de Roquefort (anciennement Roche d'Ardy) pour 40 unités
- SMS 11 dite du futur EHPAD du Centre pour 80 unités pour lequel une intervention EPF PACA a été engagée avec le concours des services de l'Etat
- SMS 12 dite de l'ancien EHPAD de la Résidence du Golf pour 30 unités produites

**Soit un minimum de 186 Logements Locatifs Neufs représentant un taux de réalisation de 120 % du programme triennal.**

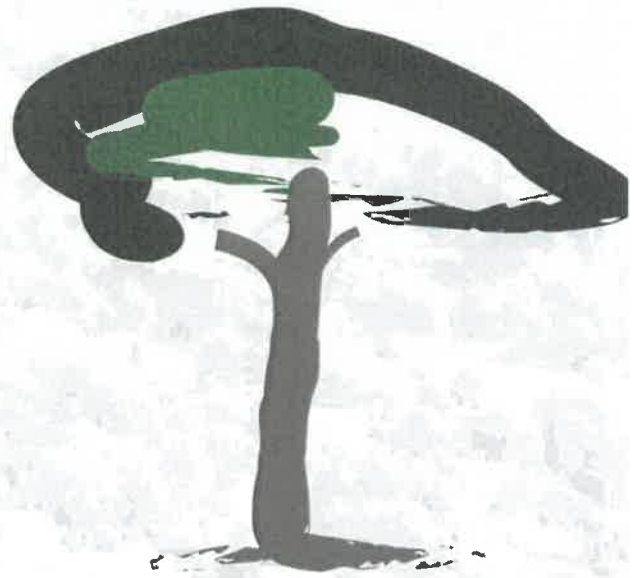
- Soutenir une diversification de l'offre en lien avec les besoins du territoire :

	PLAI	PLUS	PLS
3ème PLH	25 à 35%	60 à 70%	0 à 15%

*NB : cette répartition s'inscrit à l'échelle de la CLSA*

- Accompagner les Communes SRU dans la contractualisation de contrats de mixité sociale
- Accompagner les communes non SRU dans le développement d'une offre de logements Loi SRU
- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS
  - Favoriser le développement de logements PLAI adapté pour les ménages mal logés ou sans abris
  - Encadrer le développement de l'offre intermédiaire (PLS PLI LI)
  - Développer les logements en usufruit locatif social de manière raisonnée
  - Encadrer les ventes de patrimoine HLM aux locataires

# Roquefort les Pins



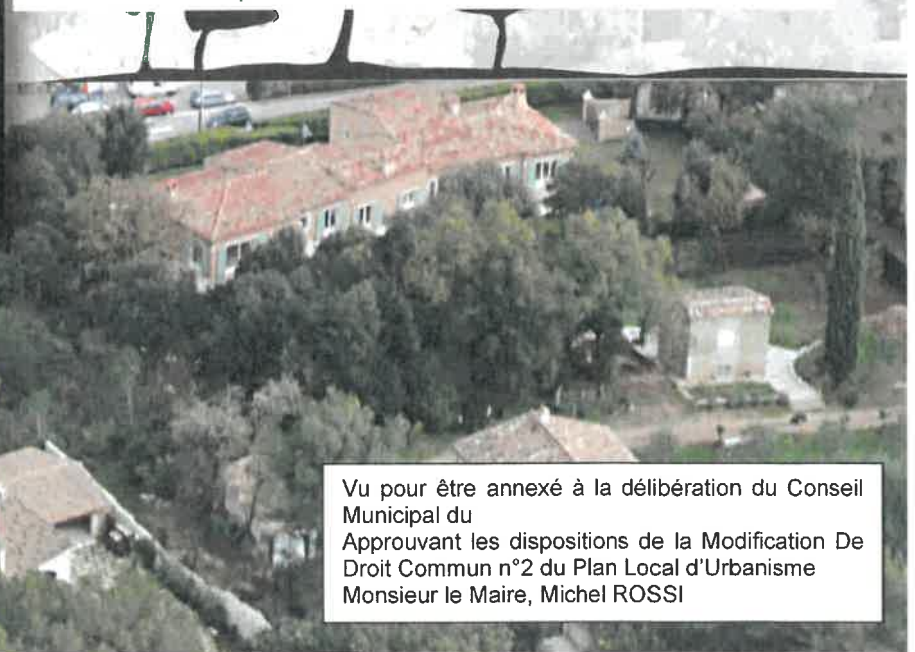
## Plan Local d'Urbanisme

### Projet Règlement Modification Droit Commun n°2 – Zones Urbaines



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



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

Le sommaire du Règlement d'urbanisme..... 3

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 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 L151-23 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 CETE 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](http://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 RAPORT 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 RAPORT 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 événement 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 événement 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 M²	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	2 740	60	51	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	30%	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	chambres EHPAD		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						
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 édictée 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... )

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées

Il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention

- 80 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée sans exutoire

- 30 litres/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
<b>PATRIMOINE MEMOIRE DE PROVENCE</b>		
PM1	Dolmen des Peyraoutes	Protection des emprises et des abords du site néolithique
PM2	Camptracrier	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 Castellat	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
<b>PATRIMOINE GEOLOGIQUE ET PREHISTORIQUE</b>		
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 Garagaï	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
<b>PATRIMOINE AGRICOLE ET RURAL</b>		
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
<b>PATRIMOINE RELIGIEUX</b>		
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 15m<sup>2</sup> 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'ordonnancement 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'ordonnancement 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

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 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.

### 4. 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.

## 5. 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.

## 6. 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

## 7. 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.

## 8. 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 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- - pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m<sup>2</sup> 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 23 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

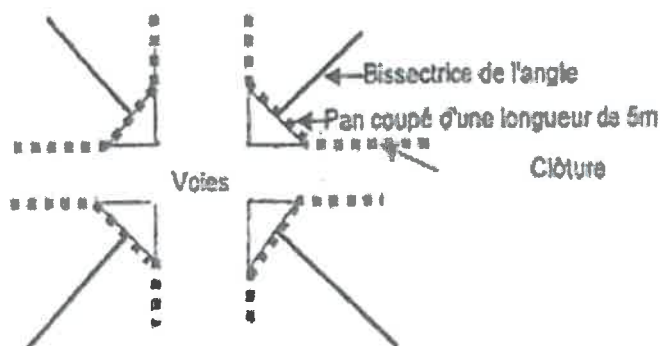
### 1. Implantations – règles générales

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 jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).

## **ARTICLE UB 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m<sup>2</sup> et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>, 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**

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

- 2 mètres pour la clôture
- 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.



## 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 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 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.

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 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 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 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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'ESPACESLIBRES, 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 autorisées dans les marges de recul entre l'alignement et le bâtiment principal.

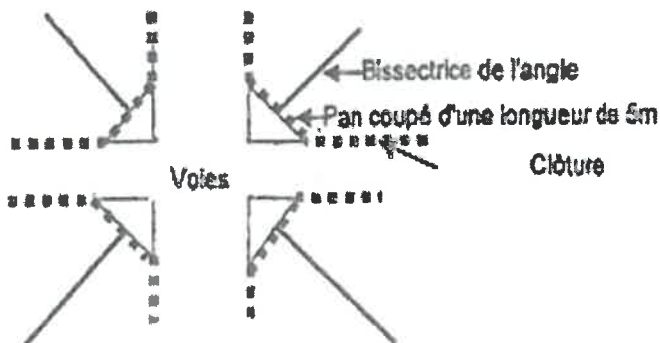
### 1. Implantations – règles générales

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 MEME PROPRIETE

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~120~~ **150 m<sup>2</sup>** et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, 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

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

- 2 mètres pour la clôture
- 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.

## 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 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 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.

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 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 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 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 règlementé

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

N'est pas règlementé.

## 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.

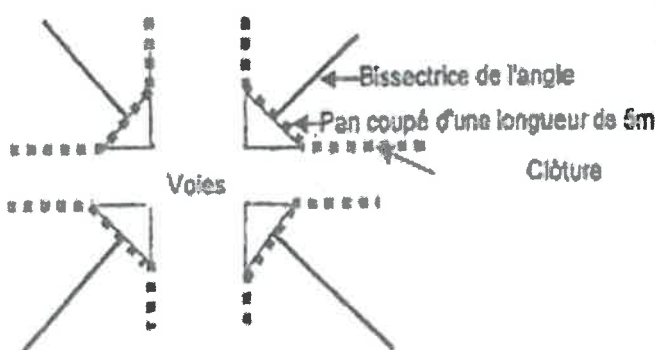
### 1. Implantations – règles générales

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 MEME PROPRIETE

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 m<sup>2</sup>, à condition de respecter les dispositions de l'article UD10.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~420~~ 200 m<sup>2</sup> et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, 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

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

- 2 mètres pour la clôture,
- 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.



## 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 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 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.

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 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.

#### **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'ordonnancement 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'ordonnancement 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 PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 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 :

- 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 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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les restaurants, 5 places de stationnement + 1 place pour 10 m<sup>2</sup> 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 réglementé

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

N'est pas réglementé.



# Roquefort les Pins



## Plan Local d'Urbanisme

La liste des  
emplacements réservés  
et des servitudes  
d'urbanisme

**Modification Droit  
Commun n°2**



Version Juillet 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 28 février 2017  
Approuvant les dispositions du Plan Local  
d'Urbanisme  
Monsieur le Maire, Michel ROSSI

# EMPLACEMENTS RESERVES

■ Liste des emplacements réservés

## **Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins**

<b>Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie</b>			
D1	Réservation pour la future voie Départementale dite RD604 entre Roquefort et Valbonne	110 500 m <sup>2</sup>	Département des Alpes Maritimes

<b>Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie</b>			
N° opération	Destination	Emprise (m)	Bénéficiaire
V.01	Elargissement de la route de Notre Dame	10 mètres	Commune
V.02a	Elargissement du chemin du Camouyer	8 mètres	Commune
V.02b	Elargissement du chemin des Pignatons	8 mètres	Commune
V.02c	Elargissement du chemin des Martels	8 mètres	Commune
V.03	Elargissement du chemin de Peire Luche	8 mètres	Commune
V.04	Elargissement du chemin de Beaume Granet	6 mètres	Commune
V.05	Elargissement du chemin du Puits	6 mètres	Commune
V.06	Création, élargissement et bouclage entre le chemin du Père Goiran et le boulevard Gentilhomme	6 mètres	Commune
V.07	Elargissement du chemin des Guerchs	6 mètres	Commune
V.08	Elargissement du chemin de la Miaine	6 mètres	Commune
V.09	Elargissement de la route du Rouret	10 mètres	Commune
V.10	Elargissement du chemin du Romanil jusqu'au chemin de Vignefranquet	6 mètres	Commune
V.11	Elargissement du chemin de la Carpenée et du chemin de la Garrigue jusqu'à la route de la Colle	6 mètres	Commune
V.12	Elargissement de l'avenue des Courmettes	6 mètres	Commune
V.13	Elargissement du chemin du Plan	6 mètres	Commune
V.14	Elargissement du chemin de la Basse Ferme et des 3 Feuilletts	8 mètres	Commune

V.15	Elargissement de la route de Valbonne	10 mètres	Commune
V.16	Elargissement de la Route Départementale pour le franchissement du vallon du Curnier	10 mètres	Département des Alpes Maritimes
V.17	Création d'une voie d'accès dans le secteur des Plans <b>étendue jusqu'au Plateau Fleury</b>	<b>6 mètres</b>	Commune
V.18	Elargissement des chemin des Bertrands, du Debram et de Combre Nicette	6 mètres	Commune
V.19	Elargissement de la voie de desserte des Fabrons	6 mètres	Commune
V.20	Elargissement du chemin des Claps	6 mètres	Commune
V.21	Elargissement des chemins de la Fumade et de la Charlotte	6 mètres	Commune
V.22a	Elargissement du chemin des Mouis, du chemin des Templiers et de la traverse du vieux four	6 mètres	Commune
V.22b	Elargissement du chemin des Terres Blanches et du chemin du Loup	6 mètres	Commune
V.22c	Elargissement du chemin des Tourres	6 mètres	Commune
V.23	Elargissement de la descente de l'Aire de Bouilles et du chemin du Trastour	6 mètres	Commune
V.24	Elargissement du chemin de San Peyre	6 mètres	Commune
V25	Elargissement du chemin du Peissaut	6 mètres	Commune
V26	Elargissement de la route de Valbonne	8 mètres	Commune
V27	Elargissement du Chemin de Gorgue	6 mètres	Commune
V28	Elargissement du chemin du Clos	6 mètres	Commune
V29a	Elargissement du chemin du Touar	6 mètres	Commune
V29b	Elargissement du Touar	6 mètres	Commune
V30	Elargissement du chemin des Suves	6 mètres	Commune
V31	Elargissement du chemin des Courraouts	6 mètres	Commune
V32	Elargissement du chemin du Plateau Fleury	6 mètres	Commune
V33	Elargissement de la voie de desserte des Laous	6 mètres	Commune

V34	Réalisation d'une conduite d'assainissement collectif vers la station d'épuration	3 mètres	Commune
V35	Création d'une voirie publique de desserte	8 mètres	Commune
V36	Création d'une voirie publique de desserte	6 mètres	Commune

### Liste des Emplacements réservés équipements publics

Numéro	Intitulé	Superficie en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire
E1	Réalisation du Parc Départemental du Sinodon	640 500 m <sup>2</sup>	Département des Alpes Maritimes
E2	Réalisation du Parc communal de la Miagne	18 000 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
<b>E3</b>	<b>Supprimé par la Modification de Droit Commun n°2</b>		
E4	Accès et extension au réservoir du Romanil et sa voie d'accès à 4 mètres	5500 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E5	Création d'un équipement Public aux Plans	1 800 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E6	Aménagement d'une placette à l'impasse du château	1 380 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E7	Elargissement du pont de Notre Dame	1100 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E8	Supprimé après enquête publique PLU 2017		
E 9	Création d'équipements sportifs	44 500 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
<b>E-10</b>	<b>Supprimé par la Modification de Droit Commun n°2</b>		
E 11	Protection d'un habitat de chiroptères – Grotte de Beaume Granet	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 12	Création d'aires de stationnement le long de la route de Notre Dame	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 13	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – rucher du Pas de l'Aï	200 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 14	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – ruine du Castellans et son accès piétonnier	5 500 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E 15	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort –site de Péguière	4 100 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins
E16	Annulé suite à l'avis conforme de la MRAE du 11/07/2023		
E 17	Création d'un pôle d'équipements collectifs d'intérêt général tourné vers l'enfance, la santé ou l'hébergement spécifique	17 100 m <sup>2</sup>	Commune de Roquefort-les Pins

# SERVITUDES D'URBANISME

- Liste des servitudes d'attente de projet (L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme)
- Liste des servitudes de localisation (L151-41-5° du Code de l'Urbanisme)



## **Servitudes d'attente de projet au titre de l'article L 151-41-5**

### **Rappel du Code de l'Urbanisme –**

*"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant:*

*a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. "*

## Servitudes de localisation au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

<b>Voies et ouvrages publics envisagés - tracés de principe</b>		
Descriptif de l'opération	Secteur	Bénéficiaire
1 - Réalisation d'une voie de desserte de 8 mètres d'emprise	les Plans	Commune de Roquefort-les-Pins
2 - Réalisation de la voie de desserte principale de 8 mètres d'emprise	les Claps	Commune de Roquefort-les-Pins
3 - Réalisation de la voie de desserte principale de 8 mètres d'emprise	Notre Dame	Commune de Roquefort-les-Pins
<b>PEP 4 – Réalisation d'un parking public dans le socle de Notre Dame</b>	<b>Notre Dame</b>	<b>Commune de Roquefort-les-Pins</b>
<b>PEP 5 – Réalisation d'un parking public conjoint aux emprises du projet de renouvellement urbain</b>	<b>Beaumon</b>	

<b>Pistes périmétrales DFCI à créer - tracés de principe</b>		
Descriptif de l'opération	Secteur	Bénéficiaire
<b>A</b> - Piste périmétrale existante pour la défense contre les incendies –	Les Guerch	Commune de Roquefort-les-Pins
<b>B</b> - Réalisation d'une piste périmétrale pour la défense contre les incendies – Les Poullons	Les Poullons	Commune de Roquefort-les-Pins
<b>C</b> - Piste périmétrale existante pour la défense contre les incendies –	Vignefranquet	Commune de Roquefort-les-Pins
<b>D</b> - Piste périmétrale existante pour la défense contre les incendies –	Les Hauts de Roquefort	Commune de Roquefort-les-Pins
<b>E</b> - Réalisation d'une piste périmétrale pour la défense contre les incendies – La Nartassière / Les Terres Blanches	Peire Luche	Commune de Roquefort-les-Pins