

Roquefort les Pins



Plan Local d'Urbanisme

Règlement Modification Droit Commun n°2 –

MDC2 approuvée



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

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

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

Le sommaire du Règlement d'urbanisme

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

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

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

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

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zone UA. Elle correspond au centre ville de Roquefort-les-Pins,

- aux hameaux anciens répartis sur le territoire dénommés secteurs UAa
- au secteur de la ZAC des Hauts de Roquefort - secteur UAb

La zone UB : première couronne de la Ville-Jardin

La zone UC : quartiers intérieurs de la Ville-Jardin

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

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

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

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

- la zone 1AUh de Notre Dame

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

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

- la zone 2AUh des Claps

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

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

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

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

- le secteur Npsi correspondant au parc départemental du Sinondon

5/ Les documents graphiques comportent également :

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

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

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

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

Ce document distingue cinq types de zones :

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

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

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

ARTICLE 2 - ALEAS MOUVEMENTS DE TERRAIN NATURELS

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

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

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

Ces deux périmètres sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.
Les plans et le rapport du 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.

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'isolation 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'isolation acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatif au classement des voies bruyantes.

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

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

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils ne s'appliquent donc pas :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

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

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

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

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- quand le bâtiment a été détruit par un 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 m² (6m x 4m) incluant les aires de manœuvre.

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

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

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

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

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

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

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

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont précisées les occupations et utilisations du sol suivantes

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

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

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

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

Critères jurisprudentiels, en application de la jurisprudence issue des Tribunaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

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

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

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

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

Modalités d'application de la servitude :

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

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

N°SMS	Secteur	% de mixité sociale	Superficie	SDP Habitat envisagée en 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	4 200	60	70	21
SMS 7	Aire d'accueil des gens du Voyage La Roque	30%	7 000	50 emplacements			
SMS 8	Roquefort entrée centre Ville Est Beaumon	100%	5 550		60	15	15
SMS 9	Roquefort Centre Ville les Plans	100%	3 300	2 400	60	40	40
SMS 10	Centre des Claps	30%	86 000		60	non déterminé	60
SMS 11	Roquefort Centre Ville les Plans Nord	100%	9 475	EPHAD, séniors santé et/ou autonomie		80	80
SMS 12	Roquefort Route de Grasse	100%	4160	1 650	55	30	30

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

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

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

Explication du dispositif

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

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

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

Ventilation du logement social à réaliser

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

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

Décompte des prescriptions de mixité sociale

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

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

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

F/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. **Aucune annexe ne peut avoir une destination à usage d'habitation.**

- **Artisanat** : l'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.

- **Emprise au sol** des constructions (articles 9 des zones U, AU, A et N): L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre des constructions à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les orielles 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 édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

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

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

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

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE

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

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

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

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

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

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

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

En matière d'énergie :

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

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

Dans les secteurs UAa - hameaux historiques de Roquefort

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

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

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

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

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

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

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

ARTICLE PE 2 - LIMITATION DU RUISSELLEMENT PLUVIAL

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

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

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

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

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

Il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention

- 80 litres par m² de surface imperméabilisée sans exutoire

- 30 litres/m² de surface imperméabilisée avec exutoire.

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

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

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

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

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

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

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

Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 11

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liste du patrimoine bâti de Roquefort-les-Pins

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

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

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

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

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond

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

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

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte :

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

2. Implantations - règles particulières

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

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

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

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

3. hauteur des murs de soutènement

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

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

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

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

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine de moyenne densité.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

1. Préservation de la Ville-Jardin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

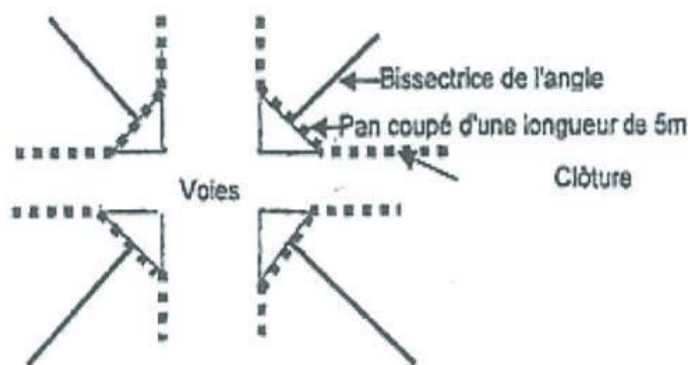
1. Implantations – règles générales

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

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

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

2. Implantations des clôtures et des portails



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

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

Les places commandées sont autorisées.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

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

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

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

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

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

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

N'est pas règlementé

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

N'est pas règlementé.

ZONE UC

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

1. Préservation de la Ville-Jardin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

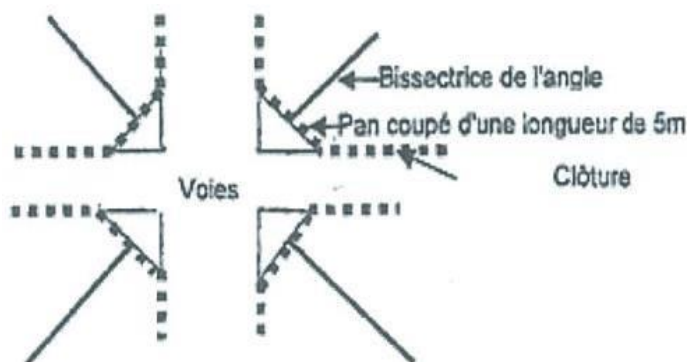
1. Implantations – règles générales

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 PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront 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 écomobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

Les places commandées sont autorisées.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

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

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

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

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

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

N'est pas réglementé

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

N'est pas réglementé.

ZONE UD

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

1. Préservation de la Ville-Jardin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

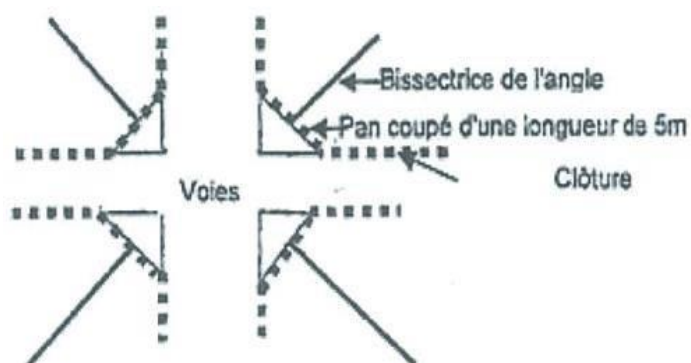
1. Implantations – règles générales

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

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

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

3. Implantations des clôtures et des portails



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

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

- 3,2 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à ~~120~~ 200 m²
- 4 mètres pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à ~~120~~ 200 m² et un seul niveau de construction
- pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 200 m², la hauteur pourra être portée à 7 mètres sur une fraction librement choisie du bâtiment. Dans ce cas, le CES du bâtiment diminue de la surface correspondant à cette fraction,
- 3 mètres pour les annexes

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

- Les garages et constructions annexes seront 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 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 écomobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme.

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

Les places commandées sont autorisées.

ARTICLE 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 ETD'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 envigueur.

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'unitéfoncière 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 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 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

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 PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

Pour les équipements scolaires, il est exigé au moins :

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

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

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

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

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

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

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

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

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

N'est pas réglementé

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

N'est pas réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUH – projet d'habitat

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

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

ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

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

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

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

1. Promotion de la mixité sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte :

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

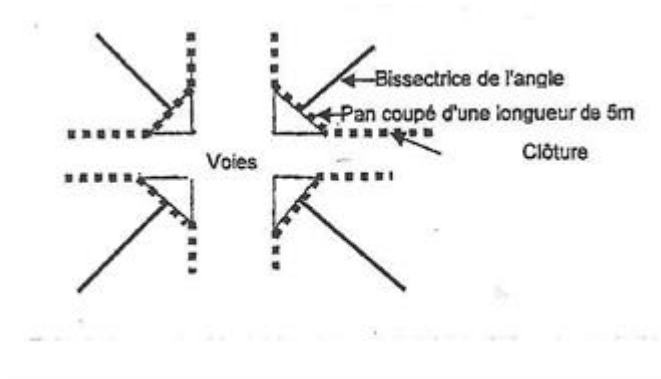
ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

1. Implantations - règles générales

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

2. Implantations des clôtures et des portails



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

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

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

2. Implantations - piscines et plans d'eau

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

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

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

ARTICLE 1AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

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

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

2. hauteur des clôtures

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

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

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

3. hauteur des murs de soutènement

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

ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

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

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

ZONE 1AUZ

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

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

ARTICLE 1AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte :

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

2. Implantations - piscines et plans d'eau

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

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

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

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

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

2. hauteur des clôtures

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

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

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

3. hauteur des murs de soutènement

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

ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

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

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

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

3. Les toitures

Les panneaux solaires sont admis.

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

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

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

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

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

ZONE 2AUH

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

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

ARTICLE 2AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 2AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

2. Implantations des clôtures

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 2AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions – règles générales

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

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

2. hauteur des clôtures

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

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

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

3. hauteur des murs de soutènement

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

ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques.

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

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

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

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

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

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

2. ratio minimum de stationnement à respecter

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

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

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

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

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

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

2 Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

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

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

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Non réglementé

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
--

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

TITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone naturelle de Roquefort comprend 2 sites de taille et de capacité d'accueil limitée

- le secteur Nx correspondant à la carrière de la route du Pont de Pierre
- le secteur Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- le secteur Npsi correspondant au parc départemental du Sinodon

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plan de Prévention des Risques Incendies de Feux de Forêt, aléas géotechnique CETE, retraits gonflement d'argile....), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Dans les zones d'aléa mouvements de terrain portés aux documents graphiques ne sont admises :

- dans les zones d'indice 1 dites inconstructibles : aucune occupation et utilisation du sol autre qu'un ouvrage de mise en sécurité
- dans les zones d'indice 2 dites d'aléa moyen : les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 sous réserve d'une étude géotechnique préalable.

2. Dans l'ensemble de la zone N et les sous-secteurs ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les occupations et utilisations du sol liés à la mise en sécurité du territoire communal (ouvrages de protection face au risque incendie et inondation notamment)

3. Dans la seule zone N, à l'exception de tous les sous-secteurs ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants.

4. Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

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

5. Dans le seul sous-secteur Nx, ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les occupations et utilisations du sol liées à l'extension et l'exploitation de la carrière du Pont de Pierre incluant le volume de 550 m² de surface de plancher à réaliser (projet de hangar technique) et les installations classées pour la protection de l'environnement exclusivement liées à l'activité de la carrière du Pont de Pierre existantes et à créer.

6. Dans le seul sous-secteur Ngv ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la réalisation de 50 emplacements pour l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage et les occupations et utilisations du sol associées.

7. Dans le seul sous-secteur Npsi ne sont admises que sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation du Parc Départemental du Sinodon.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

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

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Adduction d'Eau Potable

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

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

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

2.2. Eaux pluviales

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

2.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés de telle manière que les baies éclairants les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

- 6 mètres et deux niveaux de construction
- 3,00 mètres pour les constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...).

2. hauteur des clôtures

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

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

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

3. hauteur des murs de soutènement

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

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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



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

MAÎTRE D'OUVRAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°2 Commune de Roquefort-les-Pins

Notice de présentation

**VERSION SEPTEMBRE 2024
Approbation de la Modification de Droit Commun n°2**

Vu pour être annexé à la délibération du
Approuvant les dispositions de la Modification de Droit Commun n°2
du Plan Local d'Urbanisme de ROQUEFORT-LES-PINS

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	16
II.5 -	POINT 4 - CREER UN NOUVEAU POLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE SECTEUR DU PLATEAU FLEURY	16
II.6 -	POINT 5 – ANNULE SUITE A L'AVIS CONFORME DE LA MRAE DU 11 JUILLET 2023	17
II.7 -	POINT 6 - ENGAGER DES MAITRISES FONCIERES POUR LA BIODIVERSITE, LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES	17
II.8 -	POINT 7 – AMELIORER LA MAILLE VIAIRE	21
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	23
III -	JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION AVEC LES PRINCIPAUX PLANS ET PROGRAMMES	24
III.1 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES	25
III.2 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LA STRATEGIE LOCALE DE GESTION DU RISQUE INONDATION	25
III.3 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION	26
III.4 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	26
III.5 -	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	26

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%
TOTAL	842,83	38,99%

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, (la Modification Simplifiée a été approuvée le 30/01/2024), 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 7 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

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 m² en zone UC et de 200 m² 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.

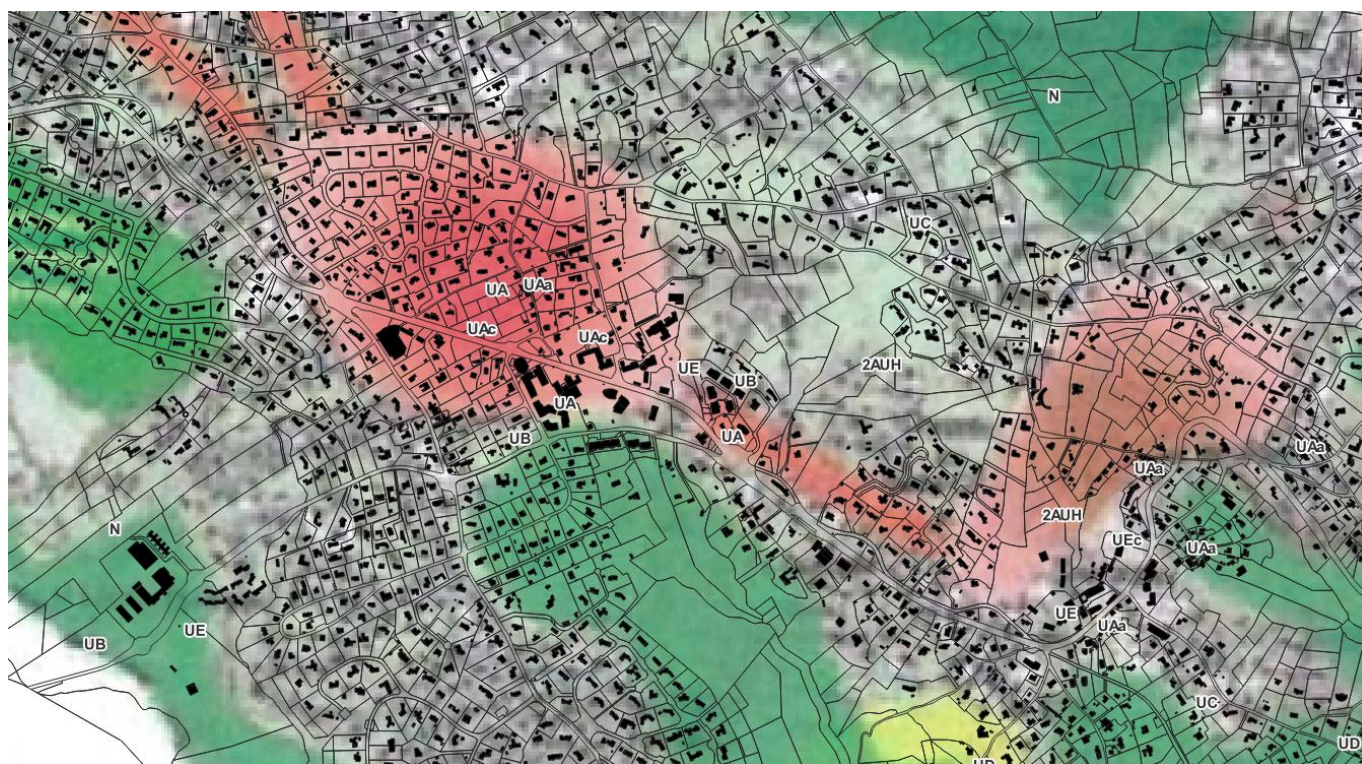
Depuis une décennie, un grand centre ville a émergé le long de la RD 2085 dans le secteur du Plan autour des premiers équipements publics implantés dans les années 1970-1980 comme la mairie, la salle Charvet, le complexe scolaire, la grande surface commerciale.....

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 schématisant 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 :

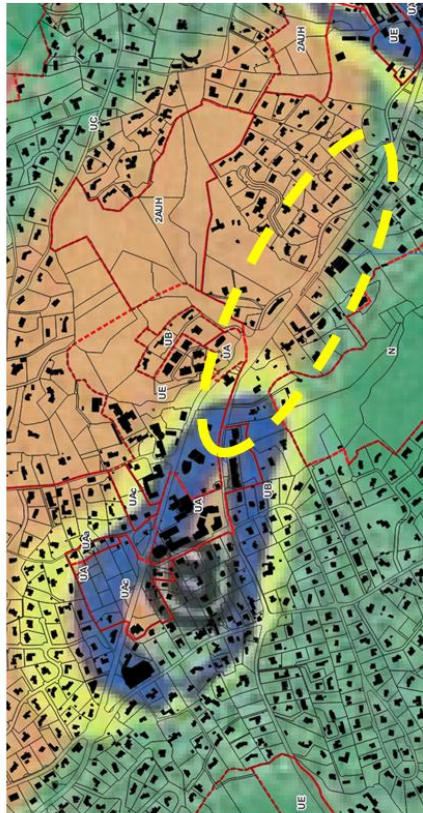
- pour l'orientation 2 du PAD, le principe d'organisation d'un développement urbain sur et autour des proximités, et donc assurément autour du Plan et autour du Colombier, avec dans la cartographie, la représentation de la prolongation de la densification le long de la Route Départementale
- pour l'orientation 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 projet ou zones AU) et cibler les zones à équiper pour l'accueil de la croissance et de l'offre en logements.
- Organiser un développement urbain plus compact sur et autour des noyaux existants.
- Conserver des espaces de faible densité pour ménager des transitions entre les espaces bâtis et les secteurs boisés.



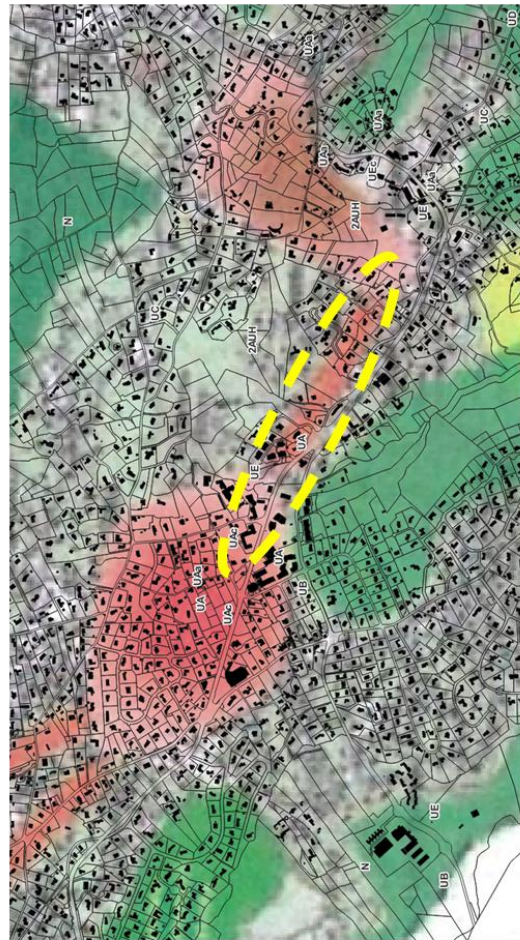
- Developper des formes d'habitat synonymes de centre village
- Accompagner le développement de l'habitat par une offre de service et d'équipements adaptée
- Prolonger la densification des poles par un développement urbain mesuré bénéficiant d'un niveau d'équipement réseau de qualité

ORIENTATION 3 : UN DEVELOPPEMENT COMMUNAL A EQUILIBRER, UN DYNAMISME ECONOMIQUE A IMPULSER

La vocation de la commune est essentiellement résidentielle. Le développement de pôles d'activités locales ou en lien avec l'activité de l'agglomération permettra de trouver un équilibre dans le rapport résidentiel/actif, de donner 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 la 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 Plan en constituant un réel pôle communal regroupant commerces, équipements et logements.
 - Faire de ce pôle un lieu de vie pour les habitants de la commune, porteur d'une identité régionale.
- Y développer un urbanisme mixte (mixité structurelle, mixité sociale) le long de l'axe structurant de la RD2045.

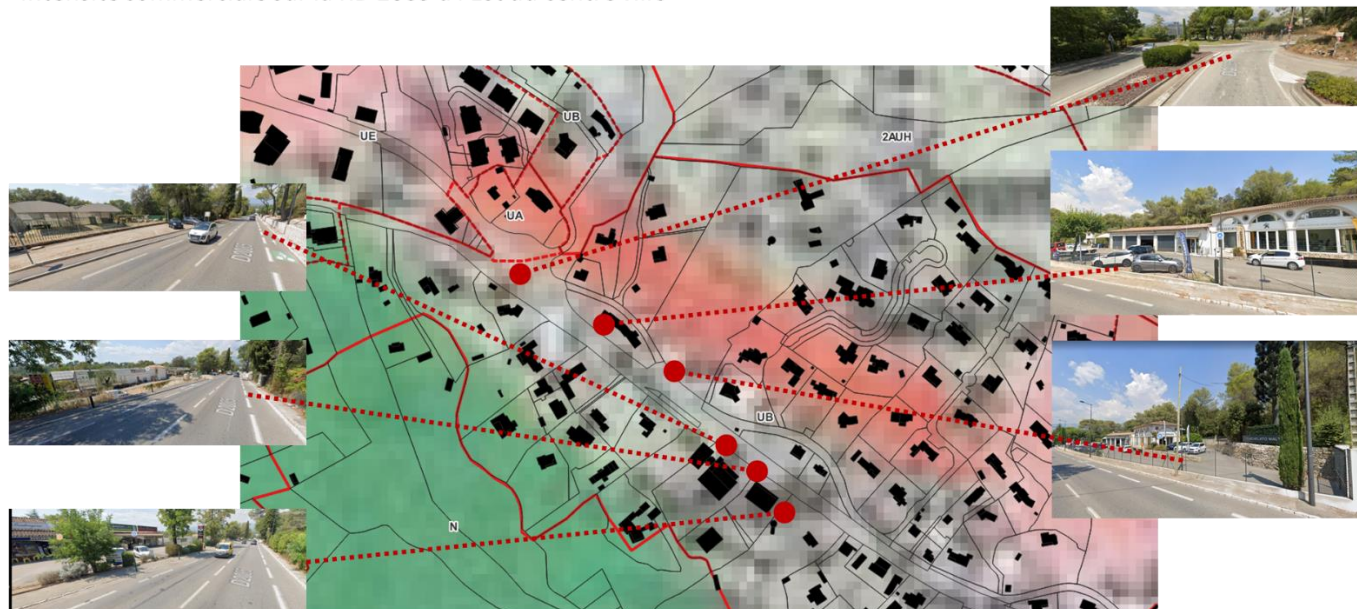


- Urbaniser le long des axes structurants de la commune
- Conforter le développement résidentiel et commercial dans deux centralités mixtes (les Fabrons et Aire de la Boule)

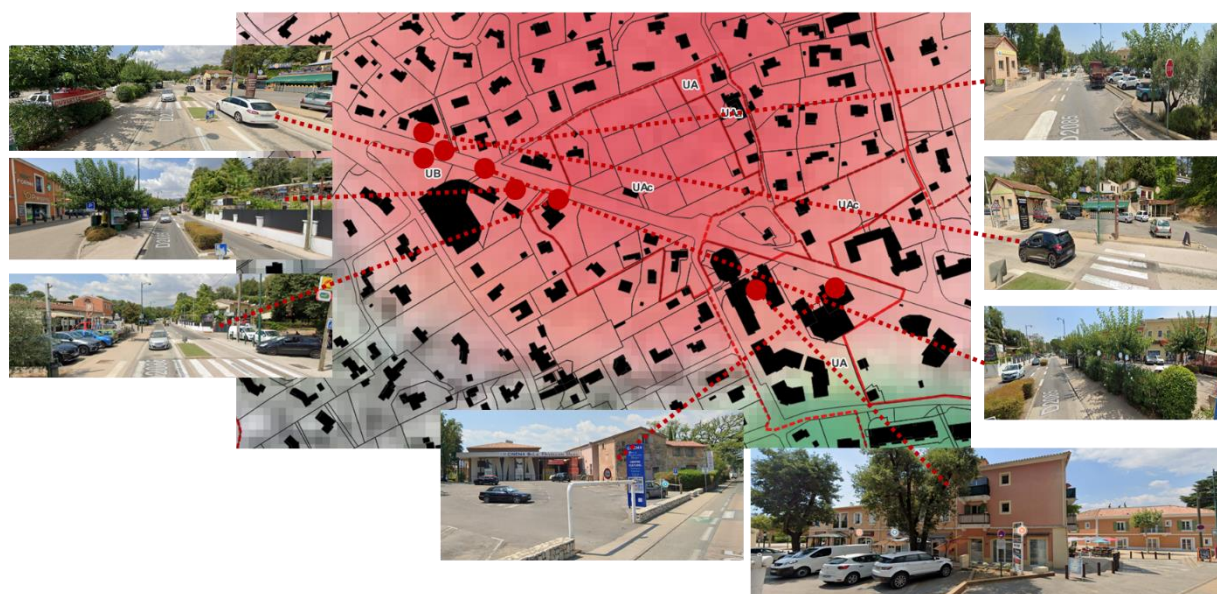
L'inventaire du tissu commercial déjà implanté permet de délimiter ces espaces de mixité fonctionnelle réparties le long de l'axe structurant :

- 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



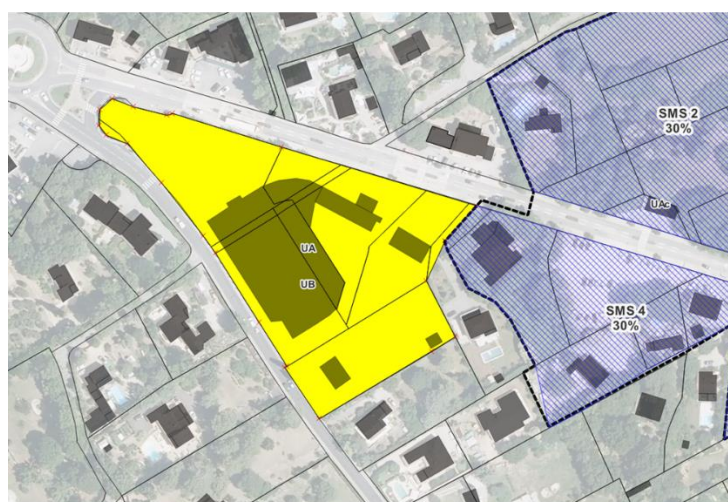
Focus sur l'agrandissement du pôle commercial du Plan de Roquefort-les-Pins

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.

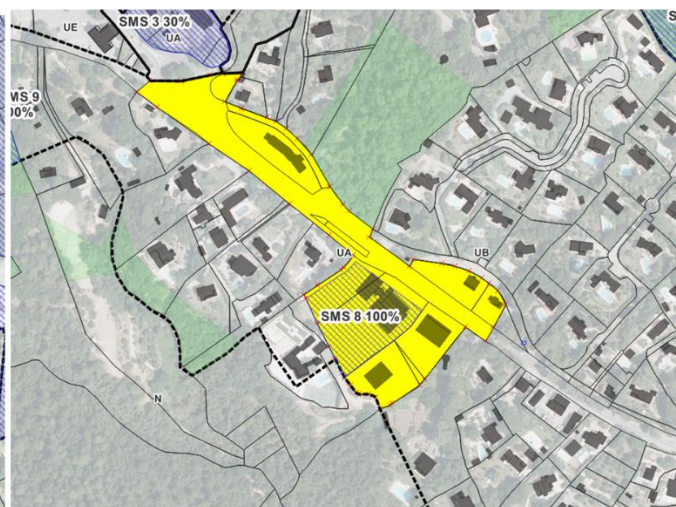
En conséquence, en cohérence avec les multiples orientations du PADD (graphiques et rédactionnelles), la Modification de Droit Commun procède à l'extension de la densité urbaine et des fonctions de centralité (notamment commerciales et tertiaires) sur les deux franges du centre ville étendu

- à l'Ouest au Sud de la RD 2085 autour de l'enseigne Intermarché, pour une superficie de 11 200 m²
- à l'Est, jusqu'au pôle commercial de Beaumon, pour une superficie de 24 800 m² 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 Beaumont

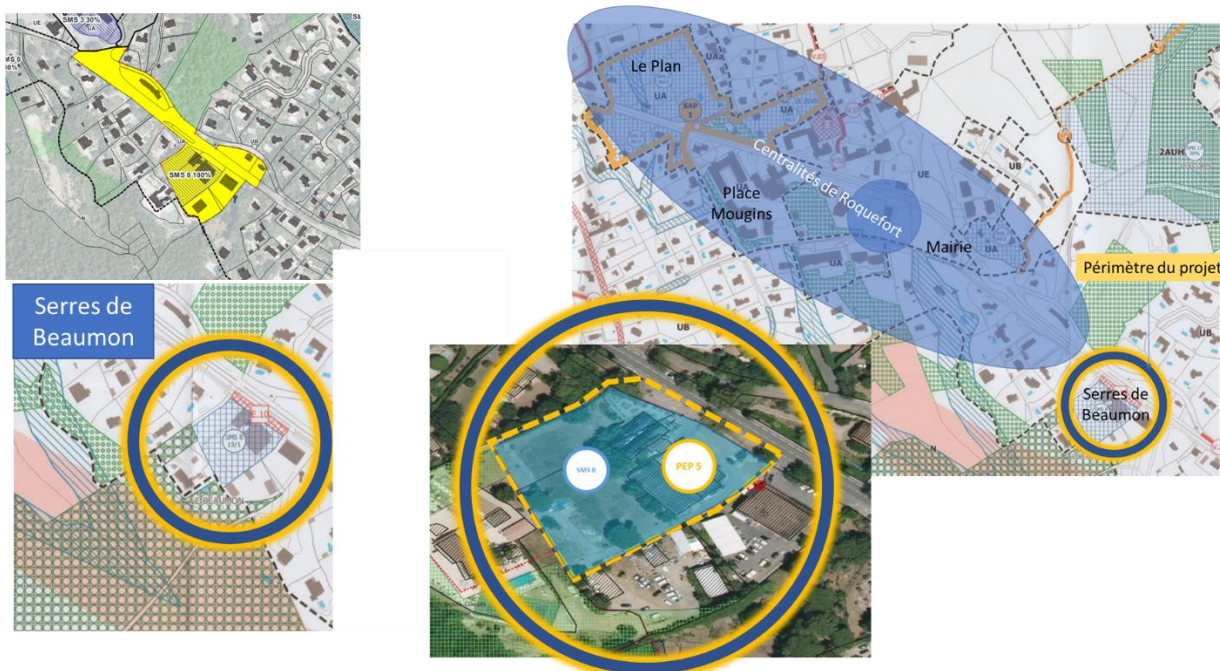
Accompagnement cette actualisation, sollicitée par un porteur de projet envisageant la restructuration d'un ténement foncier important dans le centre-ville de la Commune le long de la RD 2085 dans le quartier de Beaumont, la Commune souhaite aujourd'hui faire évoluer les règles de son document d'urbanisme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

D'une superficie de l'ordre de 6500 m², 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 Beaumont



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

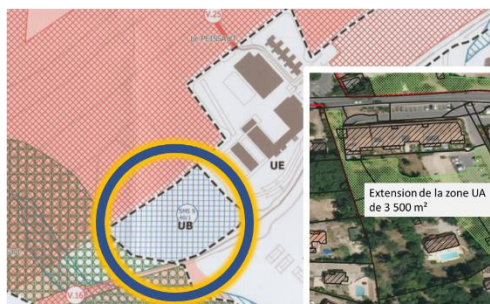
Focus sur le repositionnement de la servitude de mixité sociale n°9 dans le Plan de Roquefort

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 Plans	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 Plans
- actualisation de la liste des SMS dans les DG du Règlement d'Urbanisme

Surface SMS 9 hors EVP et hors prospects

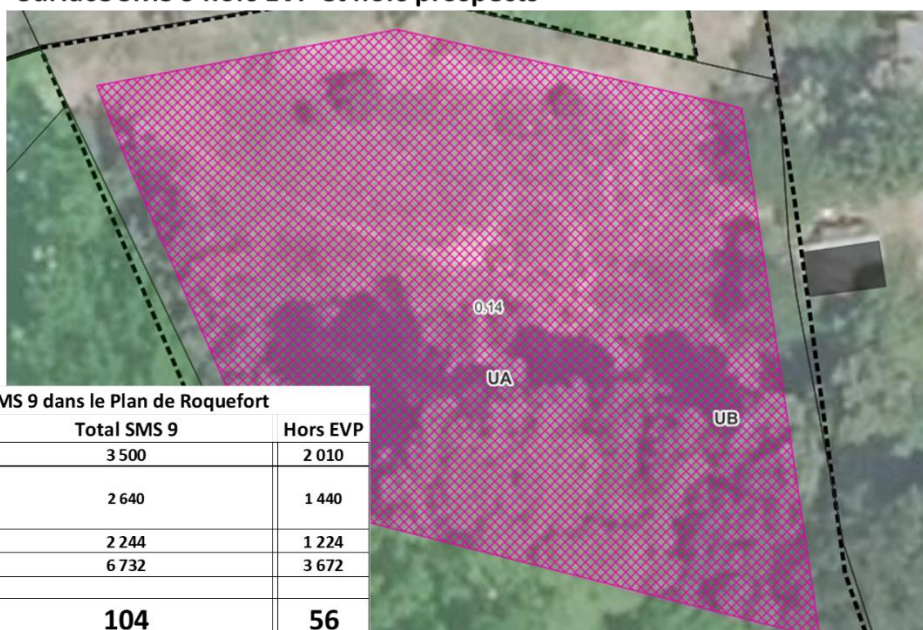


Tableau de réalisation de la SMS 9 dans le Plan de Roquefort

	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		
Nombre de LLS potentiels	104	56

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 de l'aire d'accueil 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
Total			87577		35 820		800	334
La clé de répartition			typologie de logements sociaux à réaliser					
		Secteur	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
Total			217		67		50	

		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 et dont la mise en œuvre est engagée en septembre 2023.

- 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 d'une future Modification MDC3 (prévue en 2024) 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 création d'un programme immobilier comportant 80 unités de logements sociaux. 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 2024.
- la création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 sur l'ancien EPHAD de la résidence du Golfe pour 30 nouveaux logements sociaux – portant le taux d'avancement à 330 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 qui est entrée en réalisation en septembre 2023.

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

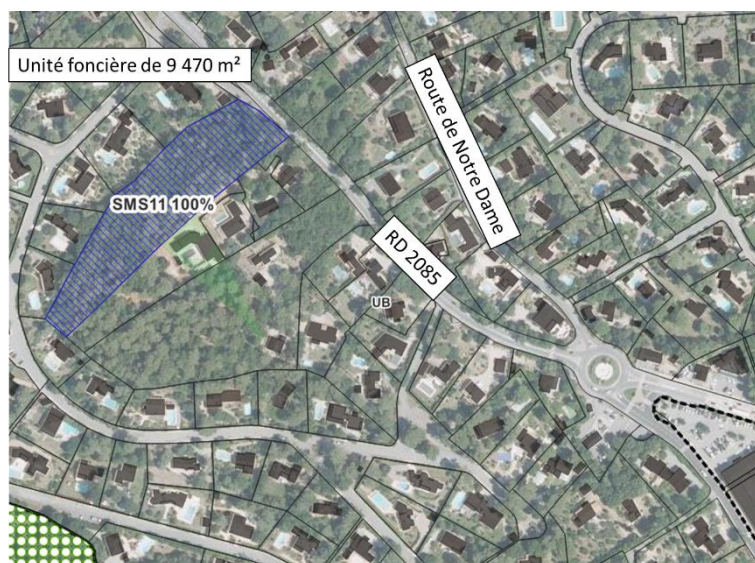
- SMS 6 de Notre Dame pour 21 unités dans le cadre de la Modification MDC3 qui sera présentée aux personnes publiques en 2024
- SMS 8 des Serres de Beaumont pour 15 unités
- SMS 9 dite du Plan de Roquefort (anciennement Roche d'Ardy) pour 40 unités
- SMS 11 pour 80 chambres ou logements de type EHPAD, seniors santé ou autonomie
- 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 100 % 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 m² 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 m² 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'Équipement
- à créer deux nouvelles servitudes de mixité sociale n°11 et n°12 pour un total de 110 logements sociaux (dont 80 de type EHPAD, seniors santé ou autonomie)

Focus sur la création de la Servitude de Mixité Sociale n°11 –

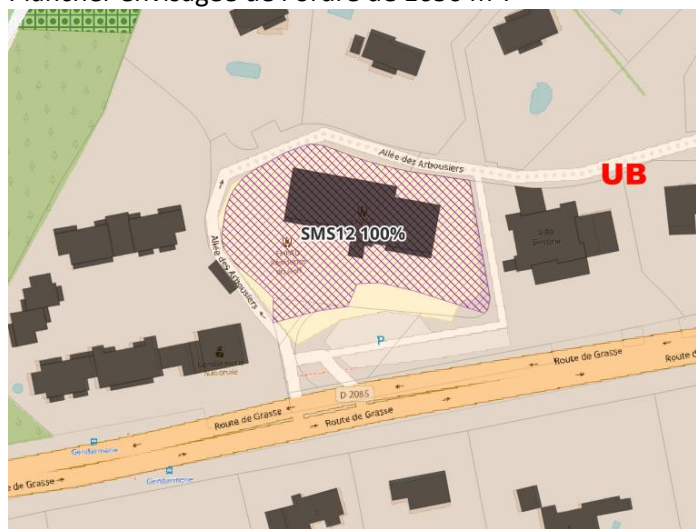


Prévue au départ pour accueillir le nouvel EPHAD du Golf devenu obsolète en terme de qualité et de volume de capacité d'accueil, la Commune a choisi d'élargir la vocation du projet à la notion de constructions à vocation sociale afin de mixer le projet d'habitat pour du logement sénior de soin, santé et/ou autonomie en conservant la capacité d'accueil à 80 logements ou chambres.

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 a été mise en œuvre, le terrain ayant été acquis au cours de l'année 2024.

Focus sur la création de la Servitude de Mixité Sociale n°12 – Intensification de l'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 rénové. Le montage avec l'établissement prévoit que les installations actuelles fassent l'objet de lourds travaux de réhabilitation (performance énergétique, agencement, stationnement), avec un relais possible de la SMS 11, et que soient conventionnés l'équivalent de 30 unités en logements publics aidés (EHPAD ou autres) sur une Surface de Plancher envisagée de l'ordre de 1650 m².



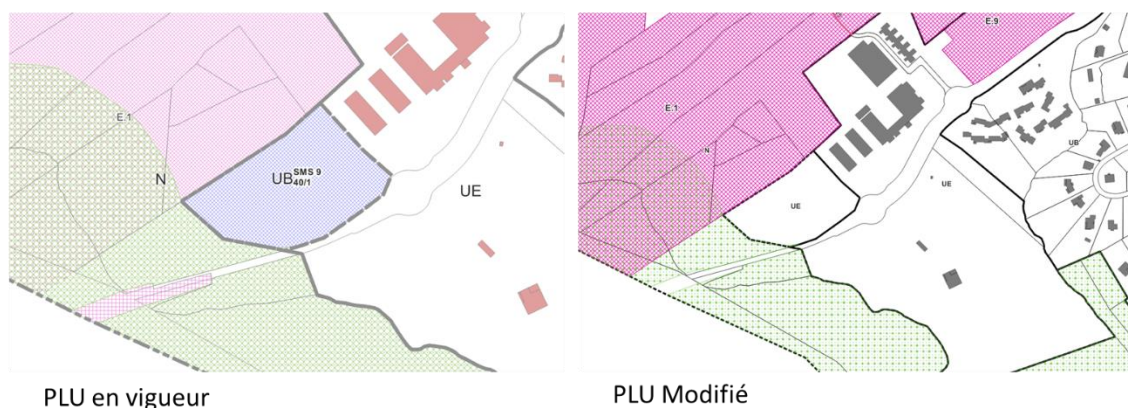
II.4 - POINT 3 - RECLASSER LE SECTEUR DE LA ROCHE D'ARDY EN ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Le repositionnement de la Servitude de Mixité Sociale n°9 sur le périmètre du Plan 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.

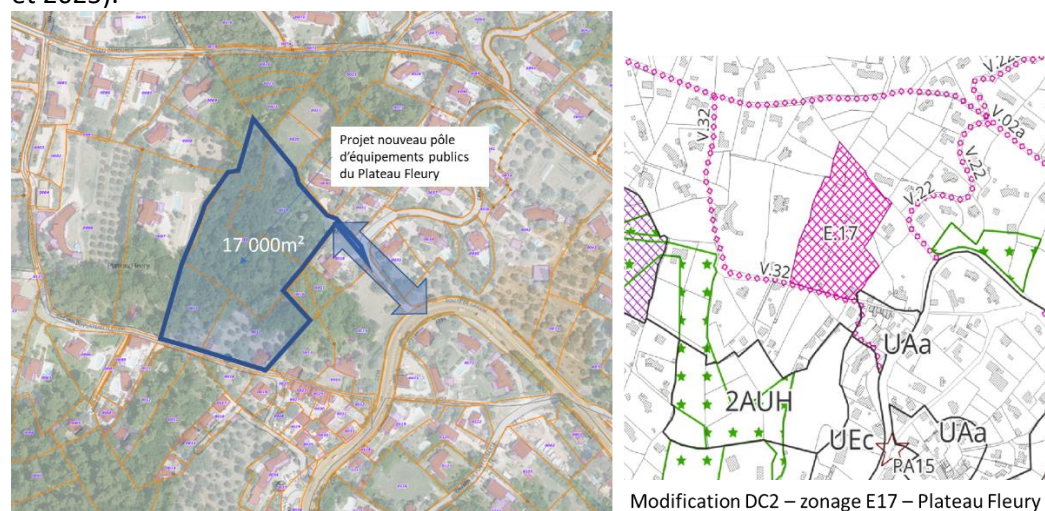
En conséquence, le reclassement de la zone UB initiale accueillant un projet résidentiel en zone d'équipements publics est acté par la présente Modification de Droit Commun.

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 m² (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

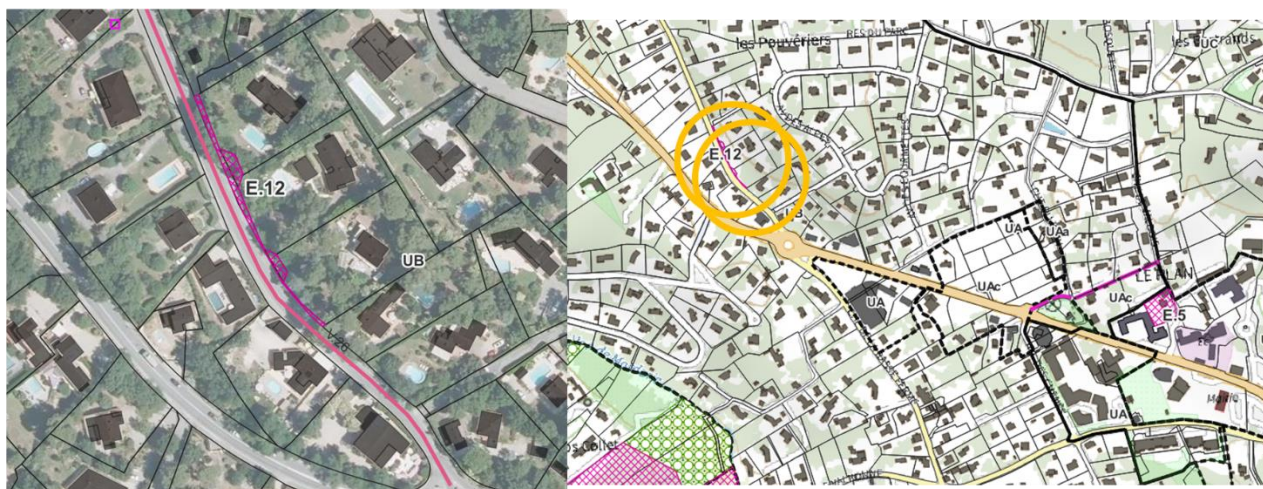
Ci-dessous les emprises et les destinations de ces 7 nouveaux emplacements réservés

Création emplacement réservé 11 – protection de la Grotte de Beaume Granet – habitat Chiroptères
Superficie – 200 m²



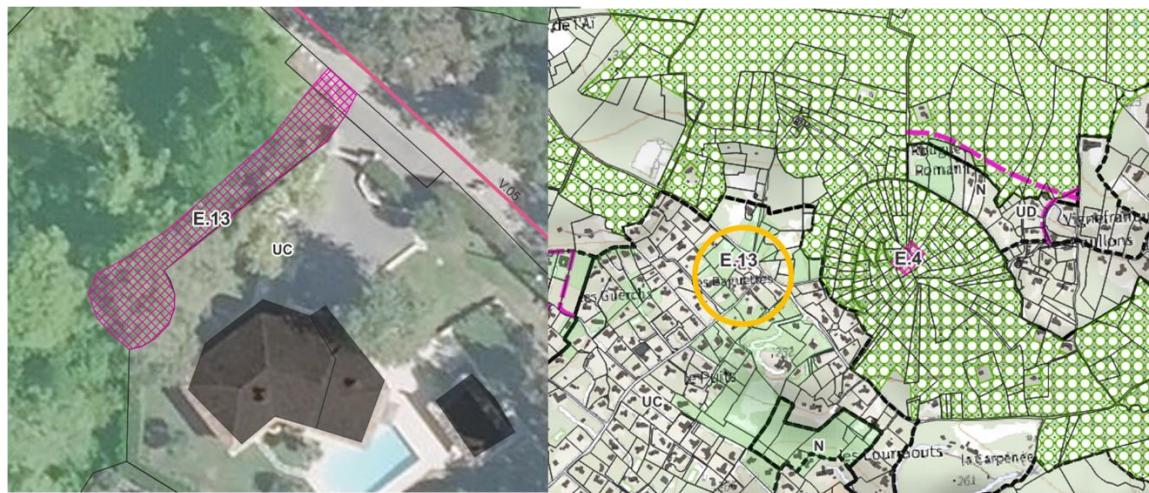
Le site de la grotte de Beaume Granet a été reconnu comme un site biologique d'intérêt pour l'accueil de peuplements de chauve-souris (chiroptères). Son inscription en emplacement réservé doit permettre à terme son acquisition par la Commune et sa meilleure protection.

Création emplacement réservé 12 – création de places de stationnement le long de la route de Notre Dame
Superficie – 200 m²



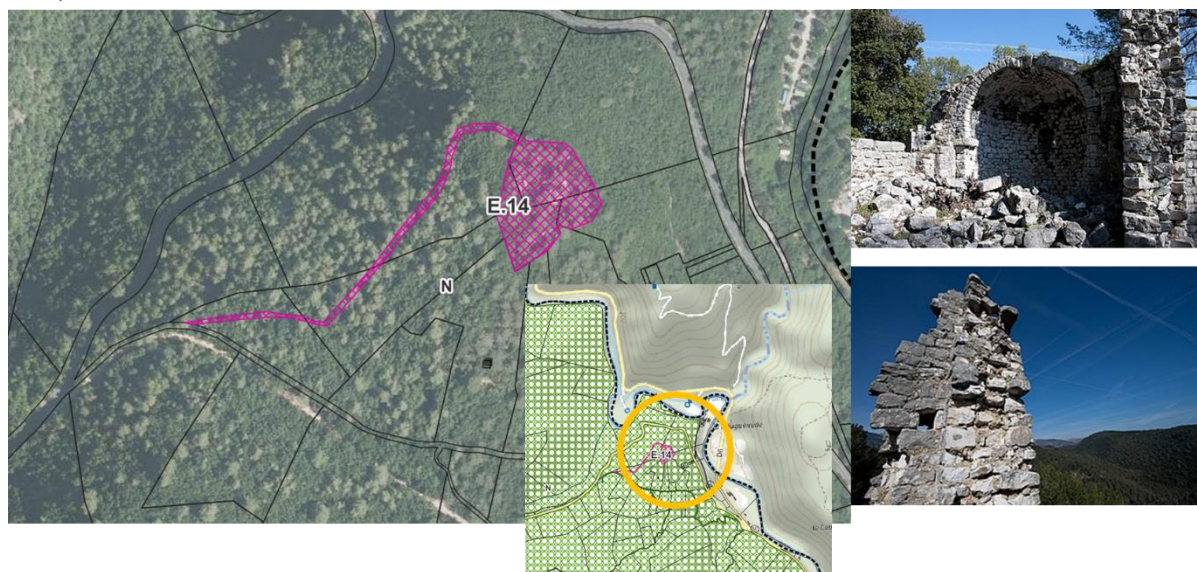
Ces délaissés routiers le long de la route de Notre Dame doivent permettre de réaliser quelques places de stationnement supplémentaires.

Création emplacement réservé 13 – protection du rucher du chemin du pas de l'Aï
Superficie – 200 m²



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 - Castellas - (déjà couvertes par des Espaces Boisés Classés)
Superficie – 5 500 m²



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 m²



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

E 10	Supprimé par la Modification de Droit Commun n°2		
E 11	Protection d'un habitat de chiroptères – Grotte de Beaume Granet	200 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E 12	Création d'aires de stationnement le long de la route de Notre Dame	200 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E 13	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – rucher du Pas de l'Aï	200 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E 14	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – ruine du Castellat et son accès piétonnier	5 500 m²	Commune de Roquefort-les Pins
E 15	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort –site de Péguère	4 100 m²	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 m²	Commune de Roquefort-les Pins

II.8 - POINT 7 – AMELIORER LE MAILLAGE VIAIRE

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



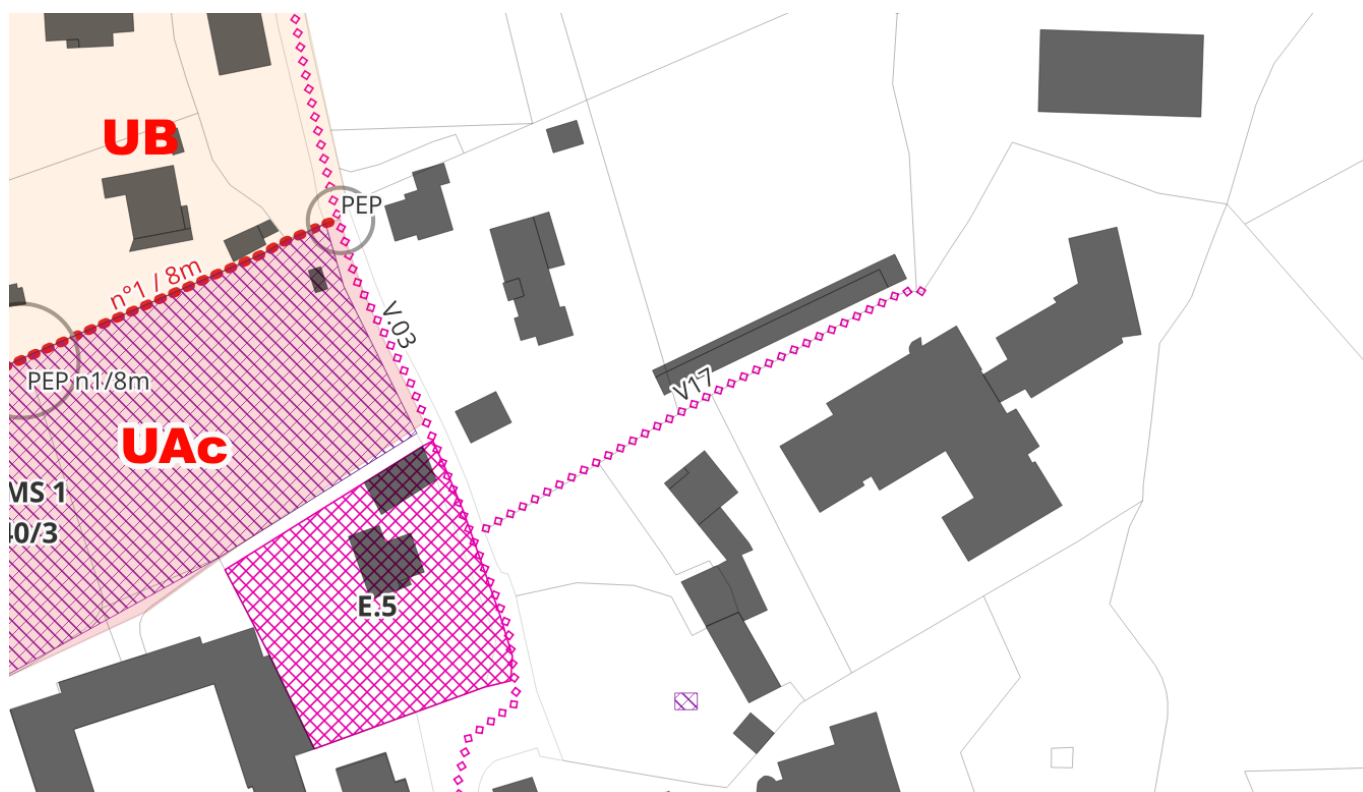
V35	Création d'une voirie publique de desserte	8 mètres	Commune
V36	Création d'une voirie publique de desserte	6 mètres	Commune

Elargissement à 5 mètres de la réservation actuelle V17 pour la desserte du groupe scolaire

L'extension de l'emplacement réservé V17 au-delà du groupe scolaire jusqu'au chemin de Valbois et au-delà jusqu'au chemin du Camouyer a fait l'objet de multiples contestations lors de l'enquête publique.

Le Conseil Municipal a choisi de retirer du dossier de Modification du PLU cette extension de voirie.

La Modification conserve cependant l'élargissement de 5 à 6 mètres de l'emplacement réservé V17 tel qu'il figure dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.



Emplacement réservé V17 maintenu dans son linéaire du PLU en vigueur mais dont l'emprise évolue de 5 à 6 mètres.

V.17	Création d'une voie d'accès dans le secteur des Plans étendue jusqu'au Plateau Fleury	6 mètres	Commune
------	--	----------	---------

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, et la Modification Simplifiée n°2, 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 m², 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 m² d'emprise au sol avec respectivement :

- 150 m² d'emprise au sol en zone UC
- 200 m² 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 ET LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

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 la prévision des phénomènes hydro-météorologiques 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 les acteurs du TRI 06 autour de la 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
Châteauneuf Grasse	5	0	2	2	9
Opio	2	0	2	0	4
MOYEN PAYS OUEST	11	2	5	3	21
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
TOTAL	387	64	102	37	590

- 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'entend à l'échelle de la CASA

- 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

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 entre 2024 et 2025 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 pour 80 unités
- 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.

III.6 - COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU EN VIGUEUR

La Modification de Droit Commun n°2 respecte les orientations générales du PLU en vigueur :

- en n'affectant d'aucune atteinte l'ensemble des zone A et N du PLU
- en renforçant le rayonnement du centre-ville de Roquefort avec l'agrandissement de la zone UA, plus dense et plus multifonctionnelle, que la zone UB; notamment le long de la RD 2085 au centre de l'agglomération, clairement identifié par la cartographie du PADD comme un axe de structuration de la Commune au bénéfice de ses aménités capacitaires (voiries, trottoirs, paysage urbain, desserte TC, desserte infrastructure, stationnement.....) qui permettent cette densification progressive entre le Plan de Roquefort et le Colombier
- en recentrant l'offre d'habitat public sur le Plan de Roquefort et en respectant les dispositions du PLH de la Communauté d'Agglomération
- en dotant la Commune d'un nouvel équipement public tourné vers l'enfance au plateau Fleuri
- en affirmant la protection des sites et des paysages par des emplacements réservés permettant une prochaine acquisition foncière publique

Roquefort les Pins



Plan Local d'Urbanisme

La liste des
emplacements réservés
et des servitudes
d'urbanisme

Modification Droit Commun n°2

MDC2 approuvée



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

EMPLACEMENTS RESERVES

■ Liste des emplacements réservés

Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins

Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie			
D1	Réservation pour la future voie Départementale dite RD604 entre Roquefort et Valbonne	110 500 m²	Département des Alpes Maritimes

Liste des Emplacements réservés pour élargissement de voirie			
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	6 mètres	Commune
V.18	Elargissement des chemin des Bertrands, du Debram et de Combte 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 Boulles 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 ²	Bénéficiaire
E1	Réalisation du Parc Départemental du Sinodon	640 500 m ²	Département des Alpes Maritimes
E2	Réalisation du Parc communal de la Miagne	18 000 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E3	Espace public et parking paysager de Notre Dame	9500 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E4	Accès et extension au réservoir du Romanil et sa voie d'accès à 4 mètres	5500 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E5	Création d'un équipement Public aux Plans	1 800 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E6	Aménagement d'une placette à l'impasse du château	1 380 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E7	Elargissement du pont de Notre Dame	1100 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E8	Supprimé après enquête publique PLU 2017		
E 9	Création d'équipements sportifs	44 500 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E 10	Supprimé par la Modification de Droit Commun n°2		
E 11	Protection d'un habitat de chiroptères – Grotte de Beaume Granet	200 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E 12	Création d'aires de stationnement le long de la route de Notre Dame	200 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E 13	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – rucher du Pas de l'Aï	200 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E 14	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort – ruine du Castellat et son accès piétonnier	5 500 m ²	Commune de Roquefort-les Pins
E 15	Protection des sites patrimoniaux de Roquefort –site de Péguière	4 100 m ²	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 ²	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 ;

Voies et ouvrages publics envisagés - tracés de principe		
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
PEP 5 – Réalisation d'un parking public conjoint aux emprises du projet de renouvellement urbain	Beaumon	Commune de Roquefort-les-Pins

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