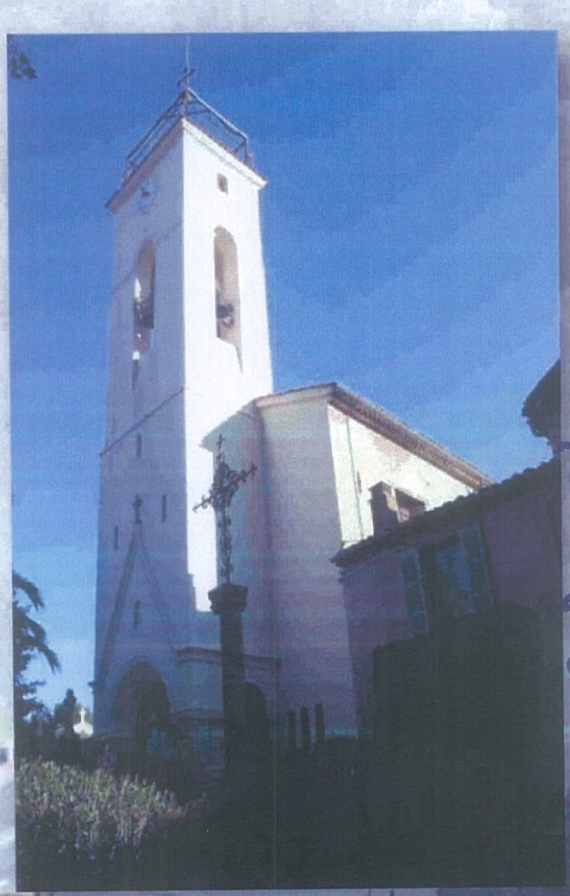
Roquefort les Pins

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°1

Pièce 1
Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
Délibération du 10 Décembre 2019
approuvant la modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme
Monsieur le Maire : Michel ROSSI

MAIRIE de ROQUEFORT-LES-PINS

SOMMAIRE

I - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS 4

I.1 - LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 4
I.2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION 4
I.3 - LE CONTEXTE COMMUNAL 5

II - PRESENTATION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION 9

III - LES CHANGEMENTS APPORTES ET LEURS MOTIFS 11

III.1 - LES CHANGEMENTS APPORTES 11
III.2 - LES MOTIFS DU CHANGEMENT APPORTE 12
III.2.1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DES ARTICLES 6 – 7 – 8 – 9 – 10 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC ; DES ARTICLES 7 – 9 – 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE UD 12
III.2.2 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 1 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD 25
III.2.3 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD 26
III.2.4 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD 28
III.2.5 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE UE 30
III.3 - L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES 31

IV - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 32

IV.1.1 - CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITE 32
IV.1.2 - INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL 32
IV.1.3 - INCIDENCES SUR LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF 33
IV.1.4 - INCIDENCES SUR LE RISQUE FEUX DE FORET 33

V - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS ET REGLEMENTS D'URBANISME 34

V.1 - COMPATIBILITE AVEC LE PADD 34
V.2 - COMPATIBILITE AVEC LA DTA 34
V.3 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT 35
V.4 - COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CASA 37
V.5 - COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LA CASA 37
V.6 - COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 37
V.7 - COMPATIBILITE AVEC LE PPR FEUX DE FORET 38
V.8 - COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE 40
V.9 - COMPATIBILITE AVEC LE SRCE PACA ET TRAME VERTE ET BLEUE 40

VI - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 42

VI.1 - LE REGLEMENT 42
VI.1.1 - PLU APPROUVE 42
VI.1.2 - PLU MODIFIE 68

TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : MORPHOLOGIE URBAINE 7
FIGURE 2 : PLAN DE SITUATION ET MODIFICATIONS PROJETEES 9
FIGURE 3 : EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES (DOG) DU SCOT DE LA CASA 36
FIGURE 4 : REPORT DES ZONES DE DANGER FORT ET MOYEN DU PPR FEUX DE FORET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 39
FIGURE 5 : EXTRAIT DU DOCUMENT DE TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNAL 41

I - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU DE ROQUEFORT-LES-PINS

I.1 - LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Roquefort-les-Pins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 février 2017.

La présente modification est la 1ère modification du PLU en vigueur depuis son approbation.

I.2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour effet :

- *« 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 ;*
- *soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

La présente modification a pour objet de permettre une organisation du bâti différente dans certaines zones et en particulier les zones UB, UC et UD. Elle porte également sur la suppression des règles relatives aux hauteurs de clôtures dans la zone UE à destination des équipements collectifs publics.

Ainsi elle n'a pas pour objet de :

- porter atteinte à l'économie générale du PLU de la commune, ni de modifier les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- comporter de graves risques de nuisances,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La procédure de modification est donc la mieux adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Roquefort-les-Pins dans ce cas précis, d'autant qu'elle s'inscrit en réponse au déféré préfectoral de juillet 2017, comme cela est explicité ci-après.

I.3 - LE CONTEXTE COMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins a fait l'objet d'un déféré préfectoral en date du 28 juillet 2017.

Ce dernier porte sur la gestion économe de l'espace au sein du PLU approuvé et notamment l'application du principe de densification urbaine dans le règlement des zones UB, UC et UD du PLU.

La Commune souhaite engager une procédure de modification du PLU afin de répondre aux points soulevés par ce déféré.

- **L'organisation urbaine du territoire communal**

La Commune de Roquefort-les-Pins s'organise autour d'un centre urbain constitué par la zone UA, lui-même entouré par des espaces, plus ou moins densément urbanisés définis principalement par les zones résidentielles UB et UC.

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 et se répartissent en quatre points du territoire communal.

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.

- **L'évolution de la population, de la dynamique résidentielle, et le besoin en matière de logement**

La commune de Roquefort-les-Pins accueillait environ 6 766 habitants en 2017.

Elle bénéficie d'une croissance de la population soutenue depuis 1968 ; bien qu'un léger ralentissement de cette augmentation soit avéré dans les années 1990-1999. Une légère reprise entre 1999 et 2010 a été observée avec +1,8% de croissance annuelle moyenne, pour passer depuis 2010 sous la barre des 1% de croissance annuelle moyenne.

Cette croissance démographique est due à son solde migratoire positif, qui compense son solde naturel négatif.

Toutefois, cet apport migratoire tend à diminuer ces dernières années (+1,4 entre 1990 et 1999, +1,9 entre 1999 et 2010 et +1 entre 2010 et 2015), marquant un départ de population que l'on peut corréler avec le manque de logements et les prix du marché immobilier sur la commune.

Le nombre de logement connaît une progression constante depuis 1968, et atteint 3 209 logements en 2015.

Sur la totalité du nombre de logements, 78% sont des résidences principales, ce qui est important au regard de la moyenne dans les Alpes-Maritimes (67,3%). Les propriétaires occupants sont majoritaires, dans un parc dominé par les maisons individuelles.

La part de logements vacants (2,6%) a fortement diminué depuis 2010 (5,3%), et reste largement inférieure à la moyenne départementale (8,5%).

Ainsi, la demande en logements reste forte sur le territoire communal, en particulier pour les jeunes actifs.

En réponse au déféré préfectoral, la Commune envisage une répartition des surfaces habitables sur une même propriété de manière différente que celle actuelle, et une diminution des marges de recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives dans les zones UB, UC et UD du PLU.

Il est précisé qu'un projet d'aménagement du centre-village comportant logements, activités commerciales, bureaux, services, parkings et équipements publics, est en cours d'élaboration.

- **La morphologie urbaine et le paysage**

Les quartiers concernés par la modification du PLU sont plutôt résidentiels et se composent essentiellement de villas individuelles dans des tissus urbains plus ou moins denses. Ces zones résidentielles de moyenne densité représentent un tiers du territoire communal.

Quelques activités commerciales ou de services ainsi que des équipements publics se trouvent respectivement en zones UB et UE.

Les constructions sont principalement de niveau R à R+1, et sont les plus souvent masquées par la végétation en place.

Si l'enveloppe urbaine apparaît comme étendue sur le territoire communal, du foncier reste disponible principalement au niveau des quartiers de Vignefranquet, Le Puit, Le Jas Rouge et la Gorgue.

L'essentiel des sites concernés par la modification du PLU se répartissent de part et d'autre de la RD2085 et de la RD507. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne de ces axes de communication principaux, l'urbanisation devient plus diffuse. Des zones naturelles encadrent les différents sites d'urbanisation, ce qui participe à l'environnement de qualité des résidents.

Le règlement d'urbanisme tient compte du caractère résidentiel dominant de cette enveloppe urbaine.

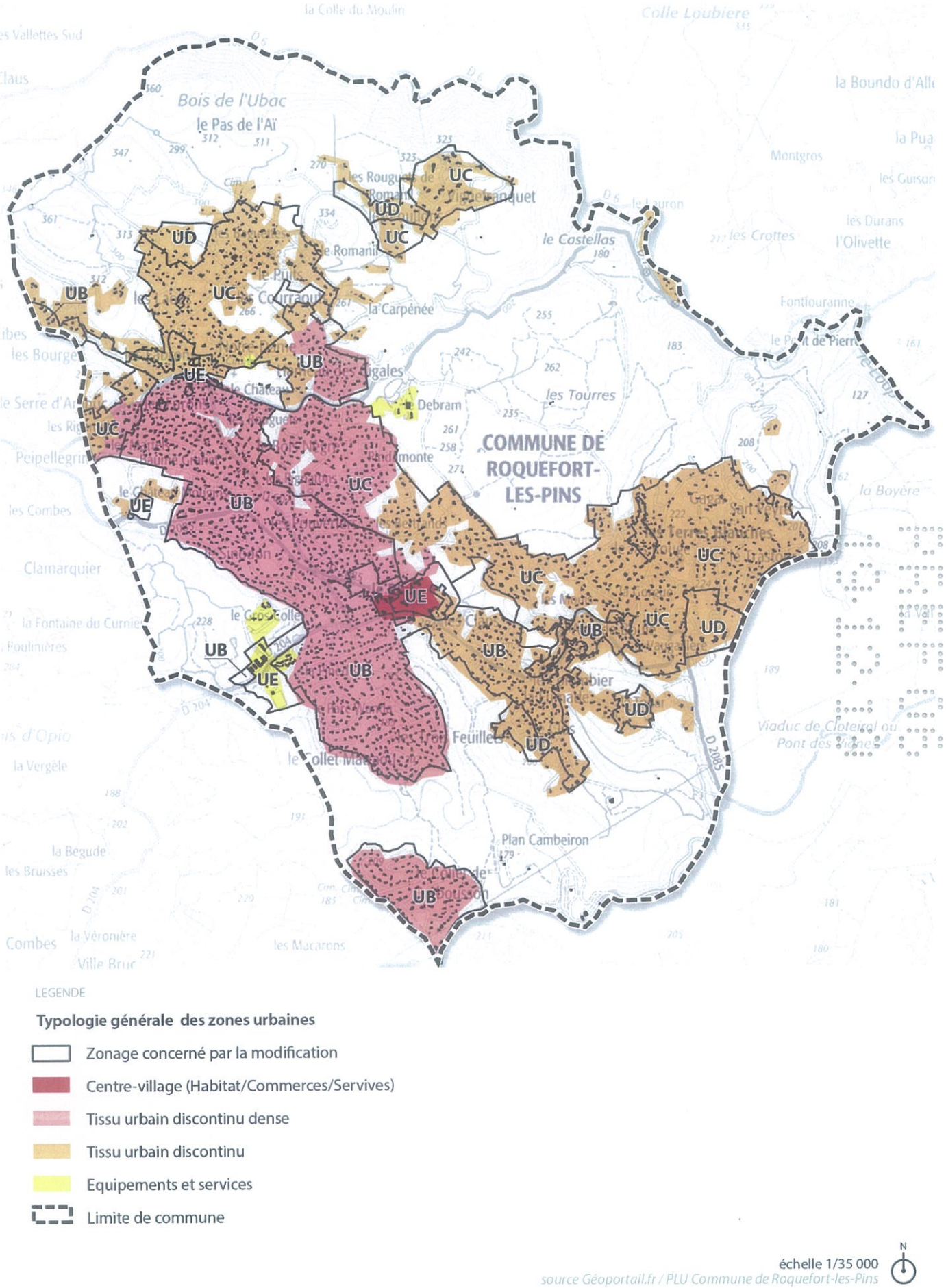


Figure 1 : Morphologie urbaine

- **Accessibilité routière**

Les principales voies de desserte des sites concernés par la modification du PLU sont les RD2085, RD204 et RD507. Des voies communales connectées à ces routes départementales maillent le reste du territoire.

- **En conclusion**

Suite au déféré préfectoral du 28 juillet 2017, la Commune engage une modification des règles d'urbanisme afin notamment de répondre au principe de densification urbaine souligné dans le présent déféré.

Ainsi la Commune envisage de réduire les marges de recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives dans certaines zones, plus particulièrement dans les zones UB, UC et UD. Elle prévoit aussi une modification des règles de hauteur et d'emprise au sol au-delà de certains seuils. Elle reste vigilante sur l'accroissement de population que cela engagerait de façon à maintenir une qualité de vie et des équipements suffisants.
Dans le cadre de cette modification, la Commune a également identifié des précisions à apporter sur certains articles, notamment en ce qui concerne les règles de stationnement, de plantations ou de hauteur des clôtures.

Il est ainsi proposé de modifier le PLU de Roquefort-les-Pins afin d'ajuster certains articles du règlement des zones UB, UC, UD et UE.

Le projet de modification porte sur :

- la réduction des distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et limites séparatives dans les zones UB, UC, et UD,
- la modification des règles de hauteur et d'emprise au sol au-delà de certains seuils,
- la suppression des règles relatives aux hauteurs de clôtures dans la zone UE à destination des équipements collectifs publics,
- l'interdiction d'implantation des résidences de tourisme dans les zones UB, UC et UD,
- la limitation du nombre de stationnement par logement, et la réduction du coefficient de végétalisation dans les zones concernées par la modification,
- les précisions des conditions d'abattage d'arbres et de plantations.

Les emplacements réservés présents dans les zones UB, UC, UD et UE ne sont pas remis en cause, et aucun Espace Boisé Classé (EBC) n'est concerné.

Il a été retenu la procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

II - PRESENTATION DU SECTEUR DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU concerne l'intégralité des zones UB, UC, UD et UE. Il s'agit des quartiers Bois Nègre / Les Pignatons / Les Bertrands et du Vignefranquet, mais aussi les Poullons, les Baguettes, le Puits, les Furons, les Martels, les Cigales, les Pouvériers, le Sinodon, la Pinède, les Claps, le Colombier, le Clos, la Fumade, les Mouis, les Terres Blanches, la Gorgue, Gagaï, San Peyre, le Trastour, Vaugaillère et le Collet de Darbousson.

Les sites concernés par la présente modification s'étendent sur une surface totale de 724,60 ha.

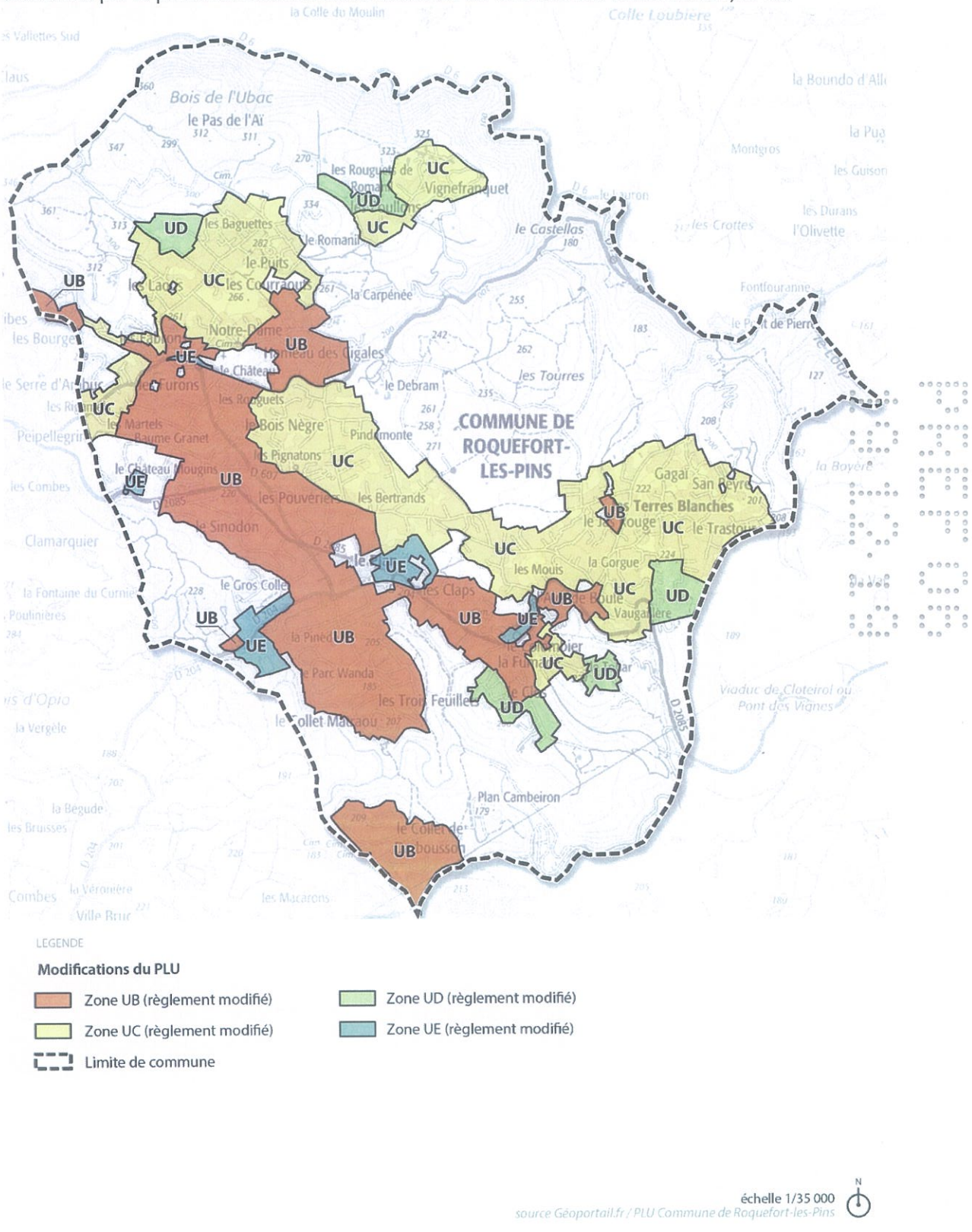


Figure 2 : Plan de situation et modifications projetées

- **Les sites concernés**

Le projet de modification se développe sur des zones urbaines constituées, autour du centre-village, mais également en périphérie de celui-ci.

Au Plan Local d'Urbanisme de Roquefort-les-Pins, ces zones sont essentiellement résidentielles, excepté la zone UE qui est réservée aux équipements collectifs publics.

Des emplacements réservés sont présents dans ces zones, mais ne sont pas concernés par la présente modification du PLU.

- **Les réseaux**

La majorité des réseaux (AEP, ERDF...) sont présents au niveau des zones concernées par la modification du PLU. En règle générale, le réseau d'assainissement dessert l'essentiel des zones UA, UB et UE. Il est pour partie présent dans la zone UC, au quartier Vignefranquet.

Le réseau d'eaux pluviales est présent dans certaines parties des zones concernées par la modification du PLU.



III -LES CHANGEMENTS APPORTES ET LEURS MOTIFS

III.1 - LES CHANGEMENTS APPORTES

L'objectif de cette modification est la reprise des règles relatives aux conditions d'implantation des constructions, ainsi que des règles d'emprise au sol et de hauteur au-delà de certains seuils dans les zones UB, UC, UD du PLU.

Des précisions sont également apportées en matière de stationnement, de coefficient de végétalisation et de plantations, de hauteurs de clôtures ou encore d'interdiction de certaines constructions dans certaines zones.

Ainsi cette évolution des règles ne remet pas en cause l'ensemble du document, mais seulement certains chapitres du règlement du PLU consacrés aux zones UB, UC, UD et UE.

Aucun emplacement réservé, ni Espace Boisé Classé, ne sont concernés ou remis en cause par la présente modification du PLU.

La présente modification n'est pas soumise à une évaluation environnementale prévue à l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme suite à l'examen au « cas par cas » et à la décision n°CU-2019-002224 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 1er juillet 2019.



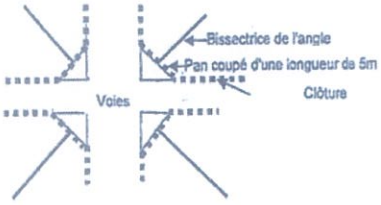
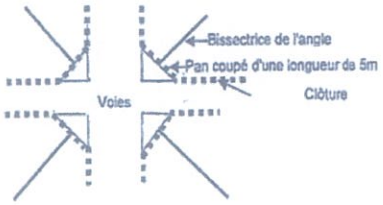
III.2 - LES MOTIFS DU CHANGEMENT APPORTE

La base du règlement des zones UB, UC, UD et UE a été conservée.

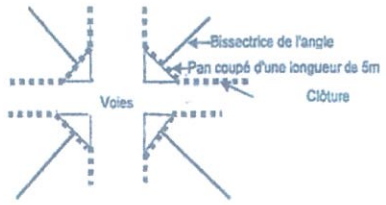
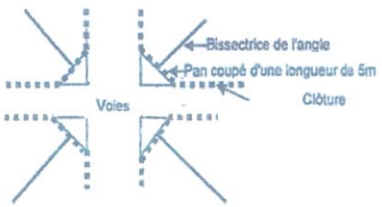
III.2.1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DES ARTICLES 6 – 7 – 8 – 9 – 10 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC ; DES ARTICLES 7 – 9 – 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE UD

Les modifications ont porté sur les règles de recul d'un bâtiment par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, ainsi qu'entre les constructions sur une même propriété, mais également en matière d'emprise au sol, de hauteur à l'égout du toit et de hauteur frontale, pour les raisons exposées dans le tableau ci-après.

Règlement actuel : article 6 Zone UB	Règlement futur : article 6 Zone UB	Justifications
Article UB6 – 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. 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	**Article UB6 – 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 ;~~ - 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,	Afin de permettre une harmonisation dans les règles d'implantation des constructions, et de garantir une structure paysagère cohérente, les règles de reculs par rapport aux voies et limites séparatives sont réduites. Ainsi, si les règles de recul d'un bâtiment, cumulées entre les limites de parcelles opposées, correspondent au document d'urbanisme en vigueur à : - 10 m en zone UB, - 15 m en zone UC, il est proposé de retenir l'évolution suivante : - 5 m pour la zone UB, - 10 m pour la zone UC. Une particularité est notée en zones UB et UC pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé qui étant donné leur structure et leur taille, devront respecter un recul plus important qu'une simple habitation individuelle.

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.	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.	

Zone UC	Zone UC	Justifications
Article UC6 – 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	**Article UC6 – 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	Se reporter au paragraphe précédent.

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 : - 30 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. **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.	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.	

Règlement actuel : article 7 Zone UB	Règlement futur : article 7 Zone UB	Justifications
Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 internes 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 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 UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 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 internes 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 ~~séparative~~, - 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.	Afin de permettre une harmonisation dans les règles d'implantation des constructions, et de garantir une structure paysagère cohérente, les règles de reculs par rapport aux voies et limites séparatives sont réduites. Ainsi, si les règles de recul d'un bâtiment, cumulées entre les limites de parcelles opposées, correspondent au document d'urbanisme en vigueur à : - 10 m en zone UB, - 15 m en zone UC, il est proposé de retenir l'évolution suivante : - 5 m pour la zone UB, - 10 m pour la zone UC. Une particularité est notée en zones UB et UC pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé qui étant donné leur structure et leur taille, devront respecter un recul plus important qu'une simple habitation individuelle.

	Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe.	
Zone UC	**Zone UC**	**Justifications**
Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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: - 30 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées, à l'exception des lots internes 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 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 UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 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 ~~internes~~ 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 ~~séparative.~~ - 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	Se reporter au paragraphe précédent.

	séparative. Le recul minimum est de 5 mètres pour une piscine, un plan d'eau ou une annexe.	
Zone UD	**Zone UD**	**Justifications**
Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 internes 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 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 UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** 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 ~~internes~~ 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 ~~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.	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont conservées à l'identique en zone UD. Cependant, dans un souci de clarté et afin d'éviter toute redondance, il est simplement supprimé le mot « séparative » en fin de phrase.



Règlement actuel : article 8	Règlement futur : article 8	Justifications
Zone UB	**Zone UB**	
Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même 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.	**Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même 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.	Afin de regrouper le bâti sur une même unité foncière et ainsi éviter une consommation d'espaces excessive, il est proposé de réduire les règles de recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ainsi, si l'espacement entre deux constructions est défini au PLU en vigueur à : - 20 m en zone UB, - 30 m en zone UC, il est proposé de retenir l'évolution suivante : - 10 m pour la zone UB, - 20 m pour la zone UC, excepté pour ce qui concerne les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé pour lesquels le recul retenu est de 10 m.
Zone UC	**Zone UC**	
Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 30 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes.	**Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même 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.	

Règlement actuel : article 9	Règlement futur : article 9	Justifications
Zone UB	**Zone UB**	
Article UB9 – 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	**Article UB9 – 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	La modification de l'article 9 permet une organisation plus harmonieuse du bâti, avec une nouvelle répartition des surfaces habitables. Ainsi, à partir de certains seuils de constructibilité, le coefficient d'emprise au sol est doublé. En zone UB, ce CES est doublé pour les constructions dont l'emprise au sol dépasse les 120 m².

l'unité foncière. Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.	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. ~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.~~	Pour autant, le CES est redéfini en ce qui concerne les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé dont les besoins sont plus importants.
Zone UC	**Zone UC**	**Justifications**
Article UC9 – 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. Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.	**Article UC9 – 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	La modification de l'article 9 permet une organisation différente du bâti, avec une nouvelle répartition des surfaces habitables. Ainsi, à partir de certains seuils de constructibilité, le coefficient d'emprise au sol est doublé. En zone UC, et compte tenu de la forme d'urbanisation moins dense qu'en zone UB, ce CES est doublé pour les constructions dont l'emprise au sol dépasse les 150 m². Pour autant, le CES est redéfini en ce qui concerne les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé, dont les besoins sont plus importants.

	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. ~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.~~	
Zone UD	**Zone UD**	**Justifications**
Article UD9 – 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 3% de l'unité foncière. Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.	**Article UD9 – 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. ~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.~~	Se reporter au paragraphe précédent. Le CES est redéfini de façon générale à 4% afin de permettre notamment la réalisation de certaines annexes pour les constructions à vocation d'habitation déjà présentes.

Règlement actuel : article 10	Règlement futur : article 10	Justifications
Zone UB	**Zone UB**	

Article UB10 – 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 : - 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m² - 6 mètres et deux niveaux de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m² - 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 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1. La hauteur des murs de soutènement sera comprise dans la hauteur frontale de la construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres. **3. hauteur des clôtures** La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder	**Article UB10 – 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 : - 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m² - 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** La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder - 2 mètres pour la clôture - 0,70 mètres pour le mur-	Dans l'objectif de permettre une nouvelle répartition des surfaces habitables, la hauteur autorisée des constructions sera augmentée à partir de certains seuils de constructibilité. Une augmentation de la hauteur frontale sera également autorisée. Afin de ne pas cumuler les différents critères, une précision est apportée vis-à-vis de l'emprise au sol.

- 2 mètres pour la clôture - 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant, Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.	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.	
Zone UC	**Zone UC**	**Justifications**
Article UC10 – 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 : - 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 frontale des constructions** La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 2 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.	**Article UC10 – 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 : - 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m² - 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	Se reporter au paragraphe précédent.

3. hauteur des clôtures La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder : - 2 mètres pour la clôture, - 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant, Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.	construction qui la surplombe s'il n'existe pas entre ces éléments une distance horizontale au moins égale à la hauteur du mur avec un minimum de 5 mètres. **3. hauteur des clôtures** La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder : - 2 mètres pour la clôture, - 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant, Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.	
Zone UD	**Zone UD**	**Justifications**
Article UD10 – 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 : - 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m^2 - 6 mètres et deux niveaux de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 150 m^2 - 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 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.	**Article UD10 – 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 : - 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 200 m^2, - pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure ou égale à 200 m^2, 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	Se reporter au paragraphe précédent.

	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.	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	**3. hauteur des clôtures**	
La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder : - 2 mètres pour la clôture, - 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,	La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne peut excéder : - 2 mètres pour la clôture, - 0,70 mètres pour le mur-bahut à partir du sol existant,	
Restent autorisées les clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et les murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant, jusqu'à la hauteur équivalente.	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.	

III.2.2 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 1 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD

Les modifications ont porté sur les règles d'interdiction d'occupations du sol, pour les raisons exposées dans le tableau ci-après.

Règlement actuel : article 1 Zones UB-UC-UD	Règlement futur : article 1 Zones UB-UC-UD	Justifications
Articles UB1 – UC1 – UD1 – Occupations et utilisations interdites La zone UB (UC/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	**Articles UB1 – UC1 – UD1 – Occupations et utilisations interdites** La zone UB (UC/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	Les zones UB, UC et UD ayant une vocation essentiellement résidentielle, l'installation des résidences de tourisme est interdite. En effet, les structures touristiques de type résidences de tourisme induisent une grande consommation d'espaces pour un intérêt peu probant pour la Commune.

forestière, - les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UB2 (UC2/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 UB2 (UC2/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, - le stationnement des caravanes et des campings cars, - les parcs d'attractions.	forestière, - les nouvelles constructions à usage de commerce autres que celles mentionnées à l'article UB2 (UC2/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 UB2 (UC2/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.	

III.2.3 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD

Les modifications ont porté sur les règles de stationnement, pour les raisons exposées dans le tableau ci-après.

Règlement actuel : article 12 Zones UB-UC-UD	Règlement futur : article 12 Zones UB-UC-UD	Justifications
Articles UB12 – UC12 – UD12 – 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**	**Articles UB12 – UC12 – UD12 – 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**	La règle actuelle au PLU en matière de stationnement induit un nombre de places de stationnement à réaliser trop important concernant les maisons individuelles, en particulier pour celles dont la surface est élevée. Par conséquent, il convient de limiter à 4 places de stationnement par logement la réalisation de parking.

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 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.	Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées page 14 du présent règlement d'urbanisme. Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées page 23 du présent règlement d'urbanisme. **2. ratio minimum de stationnement à respecter** - pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par tranche supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m² de surface dans l'emprise du bâtiment, 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.	

III.2.4 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT DES ZONES UB – UC – UD

Les modifications ont porté sur les règles relatives aux espaces libres, plantations et coefficient de végétalisation dans les zones concernées par la présente modification, pour les raisons exposées dans le tableau ci-après.

Règlement actuel : article 13 Zone UB	Règlement futur : article 13 Zone UB	Justifications
Article UB13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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** 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.	**Article UB13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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	A ce jour, le coefficient de végétalisation déterminé sur le territoire communal est important. Cela engendre des difficultés car la surface pouvant être minéralisée, après application de ce coefficient, s'avère être insuffisante pour réaliser les annexes autorisées, ou encore les places de parkings ou accès, en particulier dans les zones UB et UC. Afin de permettre une meilleure constructibilité et une organisation plus cohérente des différents espaces, ce coefficient est réduit dans ces trois zones. De plus, une précision est apportée s'agissant de l'abattage des arbres sur les parcelles concernées par un projet d'aménagement. La replantation d'un arbre équivalent pour tout arbre abattu est indiquée.

	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.	
Zone UC	**Zone UC**	**Justifications**
Article UC13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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** 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.	**Article UC13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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	Se reporter au paragraphe précédent.

	être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.	
Zone UD	**Zone UD**	**Justifications**
Article UD13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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** 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.	**Article UD13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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.	Une précision est apportée s'agissant de l'abattage indispensable des arbres sur les parcelles concernées par un projet d'aménagement. La replantation d'un arbre équivalent pour tout arbre abattu est indiquée.

III.2.5 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES CHANGEMENTS DE L'ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

Les modifications ont porté sur la règle relative aux hauteurs de clôtures dans la zone dédiée aux équipements collectifs publics, pour les raisons exposées dans le tableau ci-après.

Règlement actuel : article 10 Zone UE	Règlement futur : article 10 Zone UE	Justifications
Article UE10 – Hauteurs maximale des constructions **1. hauteur des constructions** La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder : - n'est pas règlementé dans la zone UE, - -6 mètres dans le secteur UEc **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.	**Article UE10 – Hauteurs maximale des constructions** **1. hauteur des constructions** La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder : - n'est pas règlementé dans la zone UE, - -6 mètres dans le secteur UEc	Dans la zone UE, relative aux équipements collectifs publics, une difficulté a été relevée liée aux clôtures, vis-à-vis de certains dispositifs de sécurité et concernant les équipements scolaires. La règle relative à la hauteur des clôtures dans cette zone UE est supprimée.

III.3 - L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

Aucun changement de zonage n'est prévu par la modification du PLU.

IV - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification porte sur :

- la réduction des règles de recul d'un bâtiment par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, et entre les constructions sur une même propriété, dans les zones UB, UC et UD,
- le doublement du coefficient d'emprise au sol à partir de certains seuils de constructibilité, dans certaines de ces zones,
- l'augmentation de la hauteur à l'égout du toit et de la hauteur frontale à partir de certains seuils de constructibilité,
- l'augmentation du coefficient d'emprise au sol de la zone UD,
- la suppression des règles relatives aux hauteurs de clôtures dans la zone UE à destination des équipements collectifs publics,
- l'interdiction d'implantation des résidences de tourisme dans les zones UB, UC et UD,
- la limitation du nombre de stationnement par logement, et la réduction du coefficient de végétalisation dans les zones concernées par la modification,
- la précision des conditions d'abattage d'arbres et de plantations.

La principale incidence de la modification est relative à **la morphologie urbaine** à la **répartition différente des surfaces habitables**, mais cette modification porte également sur la consommation d'espaces, le paysage, et le risque feux de forêt.

IV.1.1 - CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITE

La modification du PLU de Roquefort-les-Pins s'inscrit dans un souci d'économie de la consommation de l'espace associée à une organisation différente au bâti dans les zones urbaines constituées. Le principe de « construire la ville sur la ville » permet de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune et de répondre favorablement au déféré préfectoral émis en juillet 2017.

La modification du PLU a une incidence peu significative sur la biodiversité ; les espèces existantes dans les zones concernées étant rudérales. En effet, les zones concernées par la modification du PLU sont essentiellement des zones urbaines existantes localisées en dehors des réservoirs de biodiversité majeurs.

De plus, aucun périmètre de protection biologique, ou périmètre d'inventaire n'est présent au niveau des sites concernés par la modification du PLU.

Par ailleurs, la présente modification du PLU n'est pas de nature à induire des travaux susceptibles d'affecter une zone Natura 2000.

La rédaction de l'article 13 est corrigée en faveur de la biodiversité, et il est précisé que seul l'abattage indispensable des arbres sur les parcelles concernées par un projet d'aménagement est autorisé. De plus, la replantation d'un arbre équivalent pour tout arbre abattu est indiquée.

IV.1.2 - INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

La modification sur les hauteurs des bâtiments peut avoir un impact sur le paysage et rendre les futures constructions davantage visibles.

Cependant, cette augmentation de hauteur n'est effective qu'à partir de certains seuils et sans excéder une surface correspondant à 50% du CES. Ainsi l'impact visuel s'en trouve limité.

Le site inscrit au titre des sites et monuments naturels couvre 24 697 ha. La modification envisagée du PLU ne concerne que 3% de ce site et s'attache particulièrement des zones urbaines existantes, ce qui ne remet pas en cause la protection édictée pour cet ensemble Littoral Ouest.

De par les modifications du règlement, la variation des tailles de logement ne conduira pas à créer de logement supplémentaire par rapport aux logements autorisés dans les zones concernées.

La modification du PLU envisagée n'aura pas d'impact significatif sur les flux de circulation induits par les futurs logements, compte tenu du trafic déjà existant sur les axes de circulation de la Commune.

IV.1.3 - INCIDENCES SUR LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

La modification du PLU permettant une organisation mieux adaptée du bâti, elle ne sera pas de nature à remettre en cause la qualité des ressources en eau souterraine.

S'agissant de la problématique d'assainissement des eaux usées, le nombre de logements autorisés après l'application de la modification du PLU sera sensiblement le même que celui permis au PLU en vigueur, et les surfaces concernées par les zones d'assainissement non collectif seront inchangées.

IV.1.4 - INCIDENCES SUR LE RISQUE FEUX DE FORET

L'impact sur le risque feux de forêt n'est pas significatif, d'autant que le risque est majoritairement caractérisé comme modéré et faible. La vulnérabilité y sera donc limitée. A cela s'ajoute la réduction du coefficient de végétalisation dans les zones UB et UC, qui participe à la diminution du danger.

De plus, le règlement du PPRif sera respecté lors des futurs aménagements qui seront réalisés dans les zones concernées.

Il convient de se reporter sur ce point au chapitre V-6 relatif au Plan de Prévention du Risque Feux de forêt.



V - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS ET REGLEMENTS D'URBANISME

V.1 - COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Le PADD du PLU de Roquefort-les-Pins vise parmi ses objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : la maîtrise de l'urbanisation par *« le développement résidentiel qui s'appuie sur les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés et en continuité des enveloppes urbaines constituées ».*

Par ailleurs, le PADD affiche à l'échelle du PLU une augmentation de 898 habitants supplémentaires sur la base du scénario tendanciel à 1,13%, correspondant à 682 logements neufs.

La modification du PLU envisagée porte essentiellement sur l'organisation du bâti dans les zones résidentielles, et ne conduira pas à créer de logement supplémentaire par rapport aux logements autorisés dans les zones concernées.

V.2 - COMPATIBILITE AVEC LA DTA

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée le 2 décembre 2003.

La DTA situe la commune de Roquefort-les-Pins dans la Bande Côtière, et plus particulièrement dans le Moyen-Pays, hors frange Sud de la zone Montagne.

De manière générale, aucun enjeu n'est identifié concernant les sites relatifs à la modification. Une partie d'entre eux se localisent néanmoins au sein de l'agglomération identifiée comme centre secondaire, mais également dans le secteur stratégique de développement de Sophia Antipolis.

Les orientations pour le Moyen Pays

La DTA indique en page 88 que :
« Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant la structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports. »

Les préconisations de la DTA ont été intégrées au SCOT de la CASA, approuvé le 5 mai 2008.

En organisant différemment le bâti dans les zones urbaines constituées UB, UC et UD, la présente modification ne remet pas en question les orientations de la DTA et s'inscrit en cohérence avec ces dernières.

V.3 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis a été approuvé par le Conseil Communautaire le 5 mai 2008 et est actuellement en cours de révision. Cette dernière a été prescrite par délibération communautaire du 11 juillet 2011.

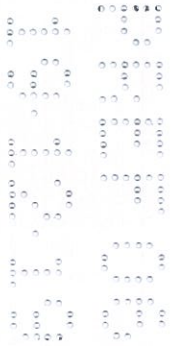
Les objectifs du SCOT mettent l'accent sur la structuration de l'espace urbain, le renforcement de l'armature polycentrique et le développement de formes urbaines adaptées à l'environnement.

La Commune de Roquefort-les-Pins se situe dans l'unité de voisinage Ouest de la CASA.

L'essentiel des zones concernées par la modification du PLU se localisent dans des espaces à dominante urbaine.

Il est précisé, dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT, que le développement urbain doit être renforcé dans ces « espaces à dominante urbaine », car leur vocation est d'accueillir « l'habitat, les activités et les équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population présente et attendue, selon les perspectives de croissance modérée exprimées dans le SCOT ».

La modification du PLU qui permet une organisation différente des constructions à vocation d'habitation ne remet pas en cause les orientations du SCOT sur le territoire communautaire, et sur celui de la commune de Roquefort-les-Pins plus précisément.



assainissement, dépôts permanents susceptibles de polluer les eaux de pluies sur les affleurements calcaires et protection qualitative des cours d'eau qui drainent le bassin d'alimentation du karst.

La servitude PM1 résulte de l'application des prescriptions du PPRif. Il convient de se reporter à cet effet au chapitre suivant V.6.

La servitude PT2 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, interdit sans autorisation préalable de créer des obstacles dont la partie haute excède l'altitude inscrite au plan annexé au décret, en dehors des limites du domaine de l'Etat.

La servitude PT3, relative aux communications téléphoniques et télégraphiques, indique que les propriétaires ou copropriétaires doivent prévenir le bénéficiaire de la servitude, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages.

La servitude T7 pour la protection de la circulation aérienne interdit sans autorisation spéciale préalable du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées, de créer toute installation (constructions fixes ou mobiles, poteaux, pylônes et câbles à l'exception des lignes électriques) pouvant constituer des obstacles de grande hauteur, dépassant les altitudes suivantes:

- en dehors des agglomérations, installations > 50m/sol TN,
- dans les agglomérations, installations> 100m/sol TN.

Les futures constructions qui seront autorisées dans les zones UB, UC et UD respecteront les dispositions relatives à ces servitudes et ne porteront pas atteinte à ces dernières.

V.7 - COMPATIBILITE AVEC LE PPR FEUX DE FORET

Le Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt, applicable sur le territoire de Roquefort-les-Pins, a été approuvé le 3 septembre 2009.

Les sites concernés par la modification sont essentiellement situés en zones bleues de danger faible à modéré.

Localement quelques zones de danger moyen (B0) sont recensées, tandis que des zones de danger fort se trouvent aux abords de ces derniers.

Dans la zone bleue B0 (risque moyen), B1 et B1a (risque modéré) du PPRif, sont entre autres autorisés :

- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.

Dans le cas d'une opération d'urbanisme individuelle, les prescriptions à respecter sont les suivantes :

- la voie d'accès nouvellement créée a des rayons de courbure supérieurs à 9 mètres, une pente en long inférieure à 15 %, et une bande de roulement d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- en cas d'accès en cul de sac, celui-ci est de longueur inférieure à 60 m ou il est équipé en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires ;
- les futures constructions doivent être situées à une distance inférieure ou égale à 150 mètres d'un point d'eau normalisé.

Dans la zone B0 de danger moyen, les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve de réaliser une voie située entre le massif et le périmètre à protéger, répondant aux caractéristiques définies.

Dans la zone B2 de danger faible, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin), ainsi que piscines privées, sont admises sans condition.
Les prescriptions à respecter pour des opérations d'urbanisme individuelles sont les mêmes que pour la zone B1.
Les futures constructions doivent être situées à une distance inférieure ou égale à 200 mètres d'un point d'eau normalisé.

De façon générale, les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature doivent être débroussaillés, sur une profondeur de cent mètres dans les secteurs B0 et B1a et sur une profondeur de cinquante mètres dans les secteurs B1 et B2, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

Les aménagements futurs respecteront les règles du PPRif.

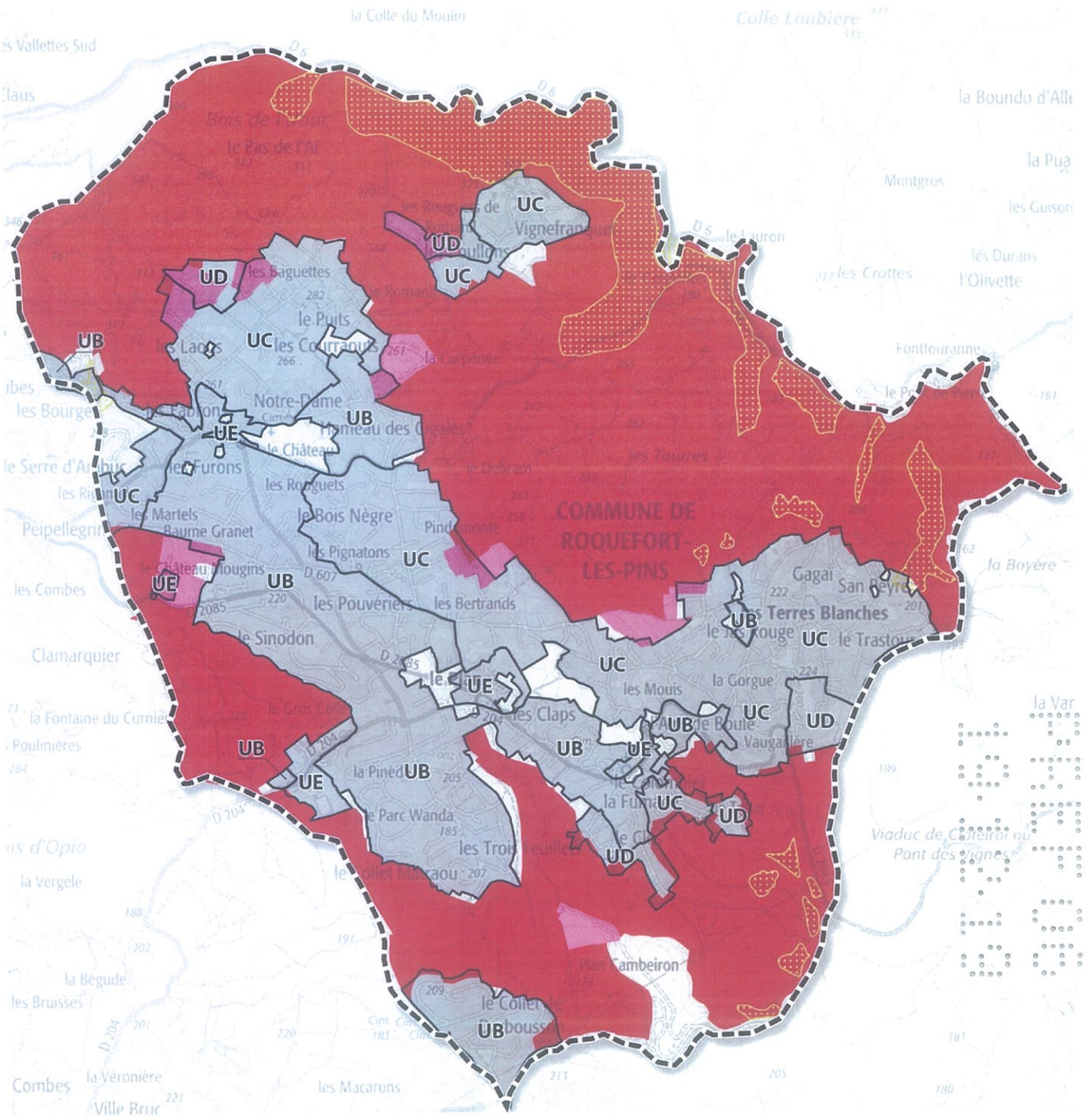


Figure 4 : Report des zones de danger fort et moyen du PPR Feux de Forêt sur le territoire communal

V.8 - COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, arrêté le 3 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de Bassin, constitue un document juridique de planification décentralisé, définissant, pour une période de six années, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Rhône-Méditerranée.

La commune de Roquefort-les-Pins est incluse dans le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, territoire 9 *Côtiers Côte d'Azur.*

La zone d'étude se localise plus spécifiquement dans le sous-bassin versant LP_15_10, *Le Loup*.

Les principaux problèmes à traiter dans ce sous-bassin-versant sont l'altération de la continuité, l'altération de la morphologie, l'altération de l'hydrologie, la pollution ponctuelle urbaine et industrielle hors substances et les mesures spécifiques du registre des zones protégées.

Les secteurs concernés par la modification du PLU se localisent dans la masse d'eau souterraine, référencée par le SDAGE Rhône – Méditerranée FRDG234 *Calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet*.

Par ailleurs, le vallon de Mardaric (FRDR11543) est présent au Sud-Ouest de la zone d'étude.

La modification du PLU respecte et participe aux objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée. En effet, elle ne nuit pas au principe de non dégradation des milieux aquatiques, ne remet pas en cause le programme de mesures du SDAGE sur le sous-bassin versant LP_15_10 concerné, ni les objectifs qualitatif et quantitatif des masses d'eau identifiées par le SDAGE dans la zone d'étude.

V.9 - COMPATIBILITE AVEC LE SRCE PACA ET TRAME VERTE ET BLEUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

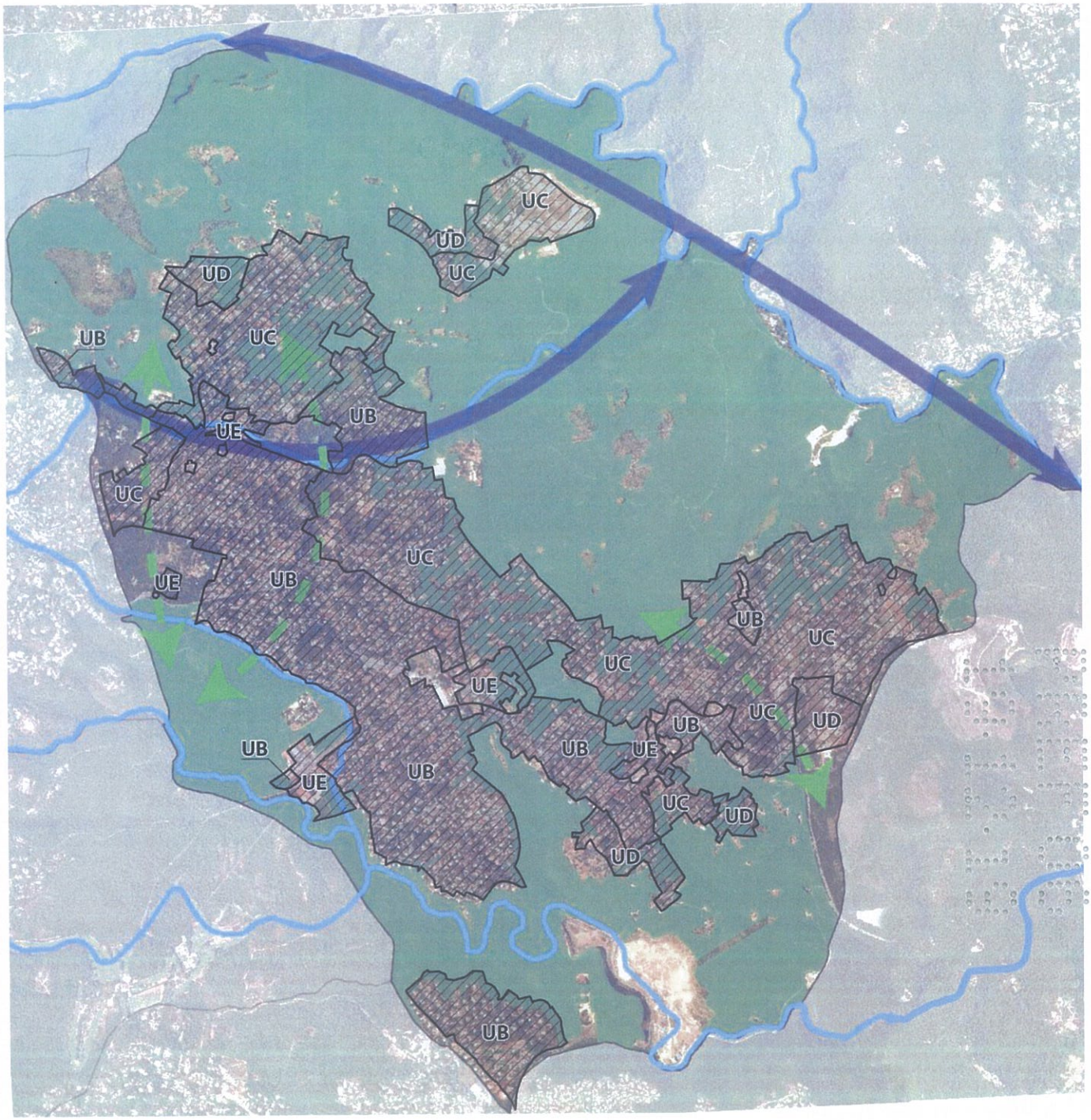
Le SRCE PACA identifie l'essentiel des sites concernés par la modification comme « espaces artificialisés ».

La RD 2085 est définie comme liaison principale.

Pour autant, la définition de la trame verte et bleue communale fait apparaître des réservoirs de biodiversité aux abords des zones urbanisées, et des corridors de la trame bleue le long du Loup et du vallon de Mardaric.

La modification envisagée du PLU a pour objectif de permettre une organisation du bâti différente sans porter atteinte aux zones naturelles voisines, ce qui n'aura pas pour conséquence de remettre en question les objectifs définis au SRCE PACA.
Elle s'accompagne néanmoins d'une réduction des surfaces végétalisées requises dans les zones UB et UC, cela afin de permettre une meilleure constructibilité et une organisation plus cohérente des différents espaces dans les zones urbaines constituées. Pour autant, une précision est apportée s'agissant de l'abattage des arbres sur les parcelles concernées par un projet d'aménagement. La replantation d'un arbre équivalent pour tout arbre abattu est indiquée.

S'agissant du traitement des eaux pluviales, il convient de se référer aux dispositions générales et en particulier de l'article PE2 qui prévoit des dispositifs appropriés au regard de la minéralisation des terrains.



LEGENDE

Zones UB, UC, UD et UE du PLU et Trame verte et bleue

Zonage concerné par la modification

Trame verte

Réservoirs de biodiversité

Corridors en pas japonais

Trame bleue

Réservoirs de biodiversité

Corridors

échelle 1/35 000

source Géoportail.fr / PLU Commune de Roquefort-les-Pins

Figure 5 : Extrait du document de trame verte et bleue communal

VI - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

VI.1 - LE REGLEMENT

VI.1.1 - PLU APPROUVE

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,
- 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 règlementation 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.

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 UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

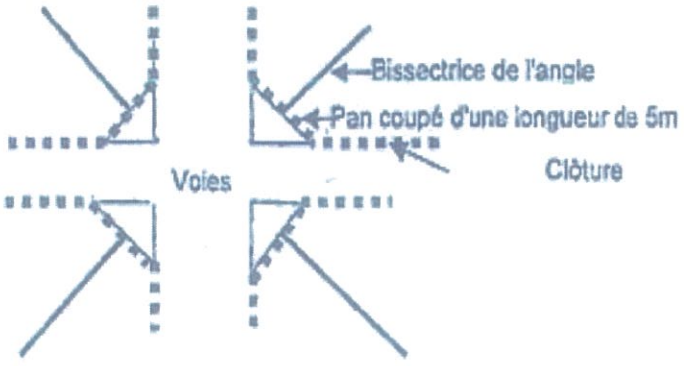
1. Implantations – règles générales

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 :

- 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,

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, ou maisons de retraite.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 20 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 pourra 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, ou maisons de retraite, dans le cas où les terrains sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

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 :

- 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 120 m²
- 6 mètres et deux niveaux de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol supérieure à 120 m²,
- 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 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

- les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière
- pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, au-dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des filets, des canisses. Toutefois, les cannisses 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 n 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 fente (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 UB 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 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 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

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.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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,
- 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 règlementation 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.

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 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.

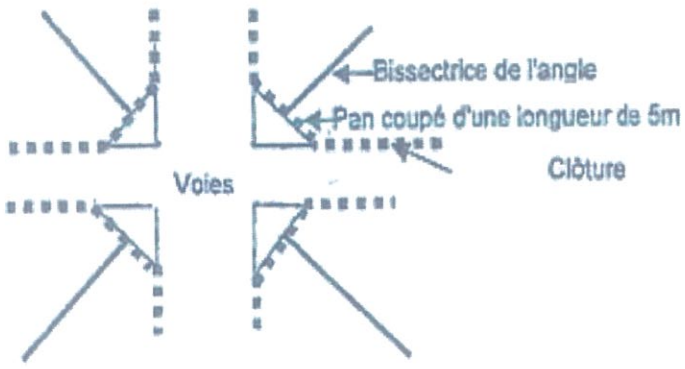
1. Implantations – règles générales

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 :

- 30 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.

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,
- 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.

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent respecter un recul minimum d'implantation de 30 mètres. Cette distance de recul ne s'applique pas aux annexes.

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 pourra 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.

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 :

- 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m^2
- 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 frontale des constructions

La hauteur frontale est définie dans le lexique du règlement. La hauteur frontale des constructions est majorée de 2 mètres par rapport à la hauteur des constructions énoncées au paragraphe 10.1.

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

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,
- 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 règlementation 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.

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 UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

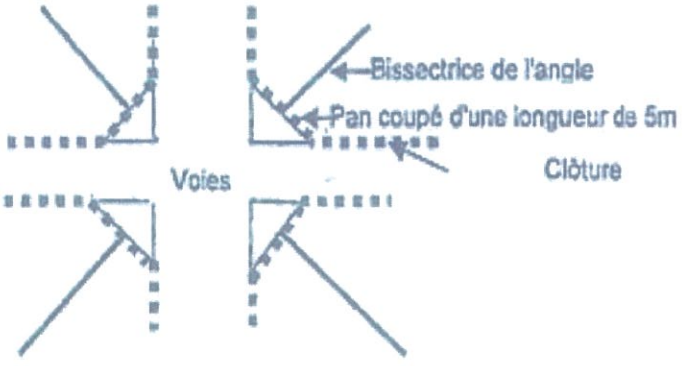
1. Implantations – règles générales

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

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

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

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 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.

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

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 3% de l'unité foncière.

Le CES pourra 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 UD10.

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 :

- 4 mètres et un niveau de construction pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 150 m^2
- 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 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.

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 a 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 a 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 lies 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.

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 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 règlementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

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.

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 UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

1. Implantations – règles générales

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

2. Implantations – règles particulières

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

- le bâtiment doit respecter une marge de recul ou bien une prescription d'implantation obligatoire portée sur le plan de zonage
- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important

- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants régulièrement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

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

3. Implantations des clôtures

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

2. Implantations – règles particulières

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

3. Implantations – piscines et plans d'eau

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

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.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
Le choix de la construction tiendra compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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

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

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

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

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

N'est pas règlementé.

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

N'est pas règlementé.

VI.1.2 - PLU MODIFIE

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 règlementation 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.

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 UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

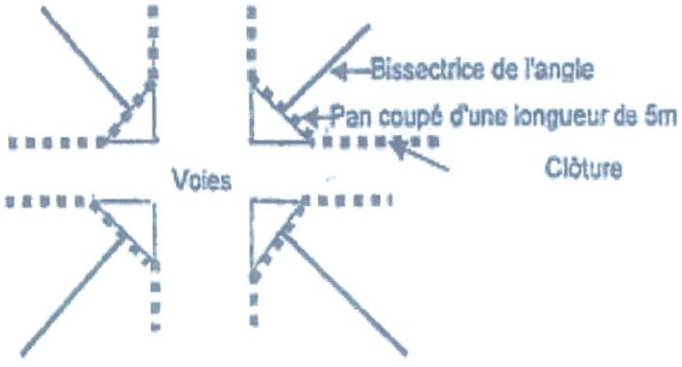
1. Implantations – règles générales

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 :

- ~~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 ;~~
- 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:

- ~~20 mètres de distance de recul cumulée entre les limites séparatives opposées, à l'exception des lots internes 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 ~~séparative~~,
- 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.

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

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise.~~

- 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.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 règlementation 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.

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 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.

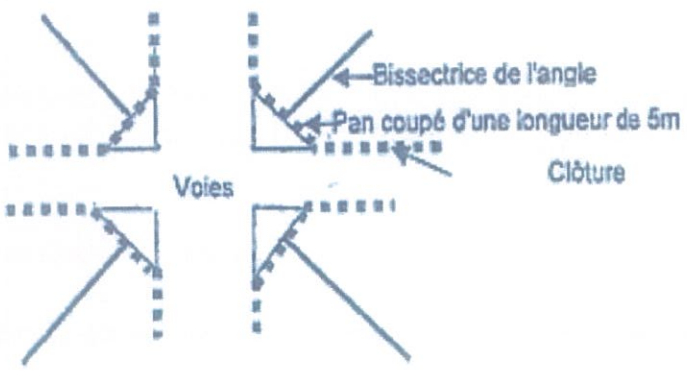
1. Implantations – règles générales

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 ~~internes~~ 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 ~~séparative~~,
- 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.

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

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

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Le CES peut être doublé pour les bâtiments présentant une emprise au sol au moins égale à 150 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.

~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, dans le cas où les règles de prospects ne peuvent être appliquées, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise. Une seule extension sera possible. Les annexes pourront être séparées du bâtiment principal.~~

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 :

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible fente (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 UC 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~~ supérieure à 40m^2 de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m^2 de surface dans l'emprise du bâtiment, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m^2 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.

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

N'est pas règlementé.

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

N'est pas règlementé.

Zone UD

La zone UD est une zone urbaine d'habitat en péripherie 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 règlementation 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.

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 UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

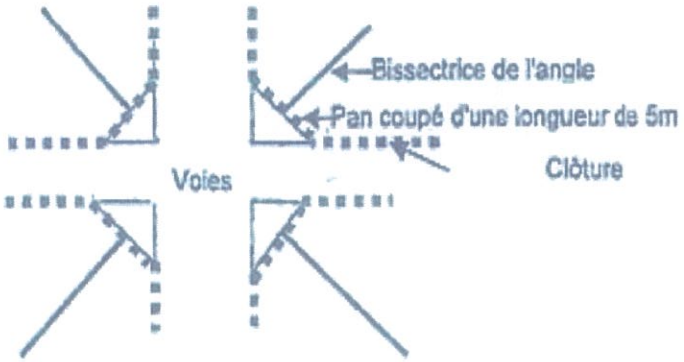
1. Implantations – règles générales

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

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

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

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 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 ~~internes~~ 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 ~~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 UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

~~Pour les unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, dans le cas où les règles de prospects ne peuvent être appliquées, l'extension mesurée jusqu'à hauteur de 30% des emprises au sol des constructions existantes est admise. Une seule extension sera possible. Les annexes pourront être séparées du bâtiment principal.~~

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 :

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur. Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.
- La longueur minimale des façades du bâtiment principal est fixée à 10 mètres, à l'exception des annexes et des dépendances.

- Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est à dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.
- Sont interdits les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.
- Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

3. aspects des toitures

Les toitures seront à faible fente (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 UD 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~~ supérieure à 40m^2 de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, dont au moins 40 m^2 de surface dans l'emprise du bâtiment, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m^2 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.

30% 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.

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE 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 a 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 a 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 lies 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.

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 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 règlementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

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.

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 UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

N'est pas règlementé.

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

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

1. Implantations – règles générales

Les batiments 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 batiment 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 dune construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important

- s'il s'agit d'extensions de batiments existants régulierement édifiés implantés avec des retraits différents à condition de respecter l'alignement du batiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la facade sur rue.

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

3. Implantations des clôtures

Pour les clotures édifiées à l'angle de deux voies, il devra etre amenagé pour la visibilite 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 batiments 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 laterale 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 surelevation ou de changement de destination d'une construction principale existante, régulierement édifiée, implantée avec des retraits differents 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 batiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la facade sur rue.

3. Implantations – piscines et plans d'eau

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

~~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.~~

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ratios de stationnement pour les occupations et utilisations du sol suDDlementaires 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 hotels, 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 manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

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

N'est pas règlementé.

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

N'est pas règlementé.

ANNEXE

Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

Décision n° CU-2019-002224 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Roquefort-les-Pins (06)

n°saisine CU-2019-002224
n°MRAe 2019DKPACA84

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 30 avril 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2019-002224, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Roquefort-les-Pins (06) déposée par la Commune de Roquefort-les-Pins, reçue le 09/05/19 ;

Vu la décision n°CU-2019-002095 en date du 07/03/2019 relative à la modification n°1 du PLU (ancienne version), dossier d'examen au cas par cas déposé le 03/01/2019 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 17/05/19 ;

Vu la décision de délégation du 10 mars 2017 de la MRAe ;

Considérant que la commune de Roquefort-les-Pins, de 3044 ha, comptant 6807 habitants (recensement 2017), est dotée d'un PLU approuvé le 27 février 2017 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du du plan local d'urbanisme (PLU) (version de janvier 2019) a déjà fait l'objet d'une décision n° CU-2019-002224 au cas par cas en date du 07/03/2019 et a été soumise à évaluation environnementale ;

Considérant que le nouveau projet de modification n°1 du PLU (version en date du 17/05/2019) ne concerne plus les changements de zonage intégrant 120 ha de zone UC en zone UB, ni les modifications portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au projet d'aménagement du quartier Notre Dame, ainsi que le règlement de la zone correspondante 1AUH.

Considérant que l'objet de ce nouveau projet de modification n°1 du PLU de Roquefort-les-Pins porte essentiellement sur les modifications du règlement suivantes :

- réduire les distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, et entre les constructions sur une même propriété, afin de permettre une répartition différente des surfaces habitables des bâtiments dans les zones UB, UC et UD;
- fixer une emprise au sol maximale pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, ou maisons de retraite en zones UB et UC zones,
- augmentation de la hauteur frontale à partir de certains seuils de constructibilité,
- supprimer des règles relatives aux hauteurs de clôtures dans la zone UE à destination des équipements collectifs publics,
- interdire l'implantation des résidences de tourisme dans les zones UB, UC et UD,
- limiter le nombre de stationnement par logement,
- réduire le coefficient de végétalisation dans les zones concernées par l'objectif de densification et préciser des conditions d'abattage d'arbres et de plantations.

Considérant que le nouveau projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

Considérant que les modifications apportées au règlement ne conduisent pas à créer des logements supplémentaires par rapport au nombre de logement prévu par le PLU en vigueur ;

Considérant que les modifications apportées au règlement sur l'emprise au sol et les hauteurs maximales des constructions avec des valeurs seuils, impliquent des incidences limitées sur le contexte paysager remarquable du Plateau de Valbonne ;

Considérant que les modifications du règlement du PLU n'entrainent pas de modifications de zonage et des capacités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

Considérant que le nouveau projet de modification du PLU identifie le risque de feux de forêt ;

Considérant que le nouveau projet de modification du PLU n'intéresse pas directement de site Natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Roquefort-les-Pins n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Roquefort-les-Pins (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 1er juillet 2019

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale et par délégation,
Le Président de la Mission,

Jean-Pierre Viguier

Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA

MIGT Marseille
DREAL PACA
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

