

Roquefort les Pins



Plan Local d'Urbanisme



I.1 - LE REGLEMENT

I.1.1 - 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 réglementation des conditions de desserte et d'accès majorées selon les secteurs concernés.

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

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

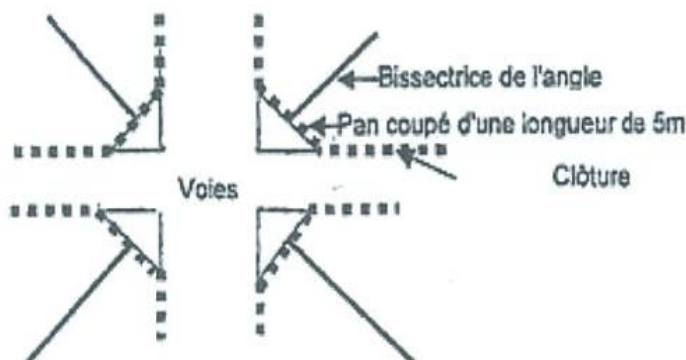
1. Implantations – règles générales

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 :

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

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

2. Implantations des clôtures et des portails



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

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

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

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

1. Implantations - règles générales

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

1. hauteur des constructions

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

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

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

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, **dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie**, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

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

Les places commandées sont autorisées.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

60% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

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

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

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

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

N'est pas règlementé.

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

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

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.

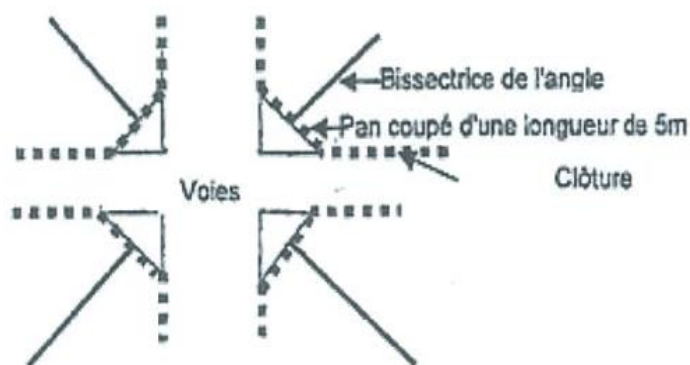
1. Implantations – règles générales

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 d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division parcellaire,
- au moins 5 mètres de recul minimum par rapport à chaque limite,
- cas particulier pour les équipements hôteliers, de remise en forme, de séjour, maisons de retraite, ou établissements de santé : à au moins 10 mètres de recul par rapport à chaque limite.

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

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

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, **dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie**, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

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

Les places commandées sont autorisées.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

70% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

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

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

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

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

N'est pas 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 périphérie de Roquefort-les-Pins

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

1. Préservation de la Ville-Jardin

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Définition de la desserte

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

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

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

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

2. Définition de l'accès

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

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

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

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

2.2 Eaux pluviales

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

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.

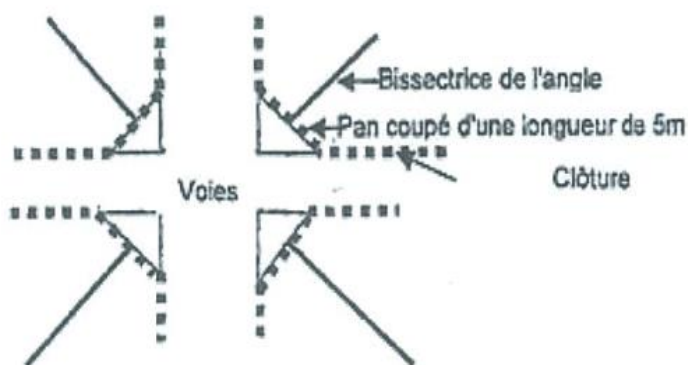
1. Implantations – règles générales

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. Cette distance est réduite à 1 mètre pour les seules annexes non habitables (abri de jardin, serre, abri non fermé pour voiture...).

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

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 10 – HAUTEURS MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. hauteur des constructions

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

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

2. hauteur frontale des constructions

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

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

3. hauteur des clôtures

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

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

1. aspects des clôtures et des murs de soutènement

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

2. aspects des constructions

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

3. aspects des toitures

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

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

4. aspects des annexes et des locaux techniques

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

5. intégration paysagère et architecturale des équipements énergétiques

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

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 supérieure à 40m² de surface de plancher et au maximum 4 places par logement, **dont au moins 40 m² de surface dans une emprise bâtie**, excepté dans le cadre d'une extension. Ces places de stationnement devront être positionnées sur l'unité foncière ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre;
- pour les constructions à usage de bureau, 5 places
- pour les restaurants, 5 places de stationnement+ 1 place pour 10 m² de surface de plancher;
- pour les établissements artisanaux, 5 places

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

Les places commandées sont autorisées.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

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

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

Réalisation des espaces verts et végétalisation

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

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

80% de la superficie de chaque unité foncière doit être maintenue sous forme d'espaces verts, sans aucune emprise au sol de construction telle que définie dans le lexique - page 19 - du présent règlement d'urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre au moins pour deux aires de stationnement.

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

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

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

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

N'est pas règlementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN 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 à l'article UE2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Adduction d'Eau Potable

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

2. Assainissement

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 réglementé.

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

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

1. Implantations – règles générales

Les 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 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 facade sur rue.

En cas de terrains dont la pente excède 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, 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 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

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 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.