

DÉPARTEMENT DE LA GUYANE

Commune de Roura



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE : 19 février 2020
ELABORATION DU PLU APPROUVE LE : 07 mars 2014
ELABORATION DU PLU PRESCRIT LE : 1er août 2008

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	2
Champ d'application	3
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Division du territoire en zones.....	4
Adaptations mineures.....	8
Reconstruction après sinistre	8
Ouvrages spécifiques	8
Rappels	8
Définitions communes	9
Règles applicables pour les différents articles de l'ensemble des zones U, AU et A.....	13
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	18
Dispositions applicables à la zone Ua	19
Dispositions applicables à la zone Ub	24
Dispositions applicables à la zone Uv	29
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
Dispositions applicables à la zone 1AUb.....	34
Dispositions applicables à la zone 1 AUd.....	39
Dispositions applicables à la zone 1AUI	44
Dispositions applicables à la zone 2AUb.....	47
Dispositions applicables à la zone 2AUe.....	50
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
Dispositions applicables à la zone A.....	55
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	59
Dispositions applicables à la zone N.....	60
Dispositions applicables à la zone Nf.....	63
Dispositions applicables à la zone Nh	66
Dispositions applicables à la zone NI.....	69

TITRE 1 | DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application

Le présent règlement du PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Roura.

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Roura comporte un règlement qui fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones agricoles et naturelles ou forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Les différentes règles énoncées dans le règlement sont cohérentes avec le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables qui l'accompagnent.

Le règlement ainsi que ses documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal, sans que cette liste soit limitative :

- Les articles d'ordre public modifiés par décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions législatives et réglementaires notamment :

- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 111-1-4, L 111-9, L 111-10, L 121-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3, R 111 - 3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 ;
- L'article R 150-3 du Code de l'urbanisme relatif à l'incidence climatique dans les Départements d'Outre-Mer sur l'implantation et la forme des bâtiments à usage d'habitation ;
- Le décret 48-633 du 31 mars 1948 relatif au régime des eaux dans les départements de Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion ;
- La loi 91-662 d'aménagement national du territoire relative à l'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ;
- La loi 92-3 d'aménagement national du territoire relative à la protection des ressources en eau du 3 janvier 1992 ;
- La loi 92-125 d'orientation relative à l'administration territoriale et à l'intercommunalité du 6 février 1992 ;
- La loi 93-24 d'aménagement national du territoire relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
- Le Code du patrimoine partie législative de 2005 et le Code de l'Urbanisme dans ses articles L.621, 30-1, 421-6 et suivants ;
- La loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Le décret 95-408 et 95-409 du 18 avril 1995 relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage ;
- Le Code de l'environnement et du développement en matière de publicité, enseigne et pré-enseigne ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe sont applicables au territoire communal en complément du règlement de la zone considérée, conformément aux articles R-126-1 à R 126-3 du Code de l'urbanisme ;
- Les dispositions de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement ;
- Les articles L 522-3 et suivants du Code du patrimoine relatifs à l'archéologie, les articles L 612-3 et suivants du Code du patrimoine relatifs aux sites ;

- La loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques ;
- La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestière (N). A l'intérieur de certaines zones figurent des secteurs dans lesquels ne s'appliquent qu'une partie des dispositions prévues au règlement de la zone, et font l'objet de règles particulières complémentaires. Les secteurs sont repérés par un indicatif qui suit celui de la zone.

Les zones urbaines : U

Conformément à l'article R 123-5 du Code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le présent règlement distingue 3 types de zones urbaines :

- **La zone Ua** correspondant aux secteurs du bourg de Roura et de Cacao.

La zone Ua du bourg de Roura intègre la partie la plus ancienne et le nouveau centre de la commune où sont implantés divers bâtiments et équipements publics. Le bourg de Roura est constitué d'une urbanisation dense organisée selon une trame orthogonale et un découpage parcellaire régulier. La typologie des constructions est peu variée. Sont essentiellement présents des maisons individuelles en rez-de-Chaussée et quelques maisons et bâtiments issus de l'architecture créole traditionnelle.

Quant au bourg de Cacao, il s'articule selon un plan linéaire le long de l'axe principal. Les maisons en bois de plain-pied ou sur pilotis sont très nombreuses.

Les bourgs de Roura et de Cacao sont destinés à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement et contribuent à faire d'un espace urbain un véritable morceau de ville, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, petites activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement. Les dispositions particulières et propres à la zone Ua incitent à la mise en œuvre d'une certaine densification urbaine.

- **La zone Ub** correspondant aux premiers secteurs de développement urbain implantés en prolongement du centre-bourg. Qualifiés par une urbanisation de moyenne densité, ces espaces constituent aujourd'hui des secteurs à vocation essentiellement résidentielle. Ces zones proposent un urbanisme composé de maisons individuelles, individuelles groupées ou encore de petits collectifs. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions. L'objectif poursuivi par le PLU est de permettre et impulser une plus grande mixité de fonctions et d'usages au sein de ces quartiers. Ainsi, ces zones sont destinées à recevoir des constructions à vocations variées : habitat, commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, petites activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement. Les dispositions propres à cette zone favorisent la constitution de quartiers urbains. Dans la zone Ub, il existe un sous secteur Ub2 qui correspond, dans le secteur précédemment défini, aux zones inondables en aléa faible et moyen identifiées dans l'étude hydraulique réalisée en 2010 par le bureau d'études SCE Caraïbes.

- **La zone Uv** correspondant au secteur spécifique du village amérindien de Favard où l'organisation et l'occupation de l'espace sont particulières. Par la mise en œuvre de dispositions propres à ce secteur, il s'agit de permettre au village de préserver une organisation traditionnelle tout en assurant des conditions de vie agréable.

Les zones à urbaniser : AU

Conformément à l'article R.123-6 du Code l'urbanisme « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le présent règlement distingue 5 types de zones à urbaniser :

- **La zone 1AUB** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la Collectivité. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation moyennement dense à l'image de la zone Ub, en respect d'un développement urbain maîtrisé, attentif aux qualités environnementales du site.

Ces secteurs, classés en 1AUB, viennent confirmer, structurer et renforcer le pôle urbain.

Dans la zone 1AUB, a été défini un sous-secteur **1AUB2**. Situé en périphérie du centre-bourg de Roura, il correspond aux zones inondables en aléa faible et moyen identifiées dans l'étude hydraulique réalisée en 2010 par le bureau d'études SCE Caraïbe (voir étude en annexes) et aux zones basses d'Eskol dans lesquelles des prescriptions techniques réglementent l'aménagement des terrains et bâtiments.

- **La zone 1AUI** correspond à des secteurs au développement spontané. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la Commune. Ces espaces sont destinés à recevoir des équipements dont la vocation s'oriente vers les loisirs. Cette zone permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme, au sport. Cette zone comprend essentiellement le site du projet de la future Marina ;

- **La zone 1AUD** correspondant à des secteurs d'urbanisation de faible densité principalement voués à l'habitat. Anciens lotissements agricoles jamais valorisés, ces secteurs ont une vocation clairement résidentielle. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la collectivité locale soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce zonage 1AUD permet d'accompagner les évolutions urbaines en acceptant des constructions de types maisons individuelles. Aussi sur ce secteur une superficie minimale constructible sera imposée afin de limiter la densité et de préserver le cadre de vie. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.

Dans la zone 1AUD, a été défini un sous-secteur **1AUD2** qui correspond aux zones basses dans lesquelles des prescriptions techniques réglementent l'aménagement des terrains et bâtiments.

- **La zone 2AUB** correspond à des secteurs dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone n'est pas suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la Collectivité.

Sont classés en zone 2AUB des espaces de vastes superficies, situés majoritairement à proximité du centre-bourg de Roura et du village de Cacao, dont l'urbanisation future permettra d'étoffer et d'étendre les capacités d'accueil du cœur de ville, mais aussi de confirmer et renforcer le rôle fédérateur des centres urbains. Ces espaces seront urbanisés selon des principes de mixité urbaine, de mixité des fonctions et de proximité, favorisant la création de véritables « morceaux de ville ».

- **La zone 2AUE** correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont insuffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la Collectivité. La zone 2AUE correspond à un secteur destiné à l'accueil futur des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements et services.

Les zones agricoles : A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

Les zones naturelles et forestières : N

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent seules être autorisées

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L.123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Le présent règlement distingue 3 types de zones naturelles et forestières.

– **La zone N** correspond aux espaces naturels qualifiés de remarquables, au regard de leur richesse patrimoniale. Celle-ci peut être attestée par les inventaires Floristiques ou faunistiques (ZNIEFF) ou toute autre étude menée ou classement attestant de la richesse patrimoniale. La zone N comprend notamment les zones suivantes :

- Périmètre de protection de captage autour des prises d'eau destinées à la consommation. Trois points de captage d'eau sont recensés sur le territoire de la commune de Roura : la prise d'eau de la crique Cacao, la prise d'eau de la crique Hove proche du bourg de Roura et celle de la Comté. La protection d'un captage se compose de trois périmètres (immédiat, rapproché et éloigné) déterminés selon les risques de pollution et la vulnérabilité du captage. Les interdictions, prescriptions et recommandations sont proposées en conséquence. Il convient donc dans le présent document de tenir compte des recommandations des rapports de l'hydrogéologue agréé.
- Réserves Naturelles Nationales de Kaw-Roura et des Nouragues et de la Réserve Naturelle Régionale Trésor.
- Ripisylve ;
- Montagne de Kaw-Roura : porte d'entrée d'espaces protégés. Cette montagne présente un grand intérêt paysager et touristique ;
- Montagne Serpent assurant une continuité forestière Est-Ouest ;
- Montagne Tourémé, Montagne Anglaise, Montagne de la crique Hove : la préservation de ces montagnes permettra de conserver l'intérêt paysager et naturel du bourg de Roura. L'interdiction de leur déboisement évite également des risques d'érosion voire d'effondrement de terrain.

– **La zone Nf** correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés. Elles peuvent relever ou non du régime forestier mais ont en commun une vocation forestière reconnue. Ces secteurs peuvent être dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers, à l'accueil du public, etc ;

– **La zone NI** correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle. La zone NI correspond aux secteurs dont la vocation s'oriente vers les loisirs au sein d'espaces naturels. Cette zone permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme, au sport, à la culture et à la découverte de la nature tout en maintenant le caractère paysager du site. L'aménagement de ces espaces ne doit pas compromettre leurs qualités environnementales, esthétiques, biologiques et le rapport à la nature doit être préservé. Les zones NI peuvent concerner des sites diversifiés par la taille et les localisations (parcs et jardins urbains et périurbains, sites sportifs, de loisirs, ...). Il peut s'agir d'enclaves naturelles en milieu urbain mais aussi d'enclaves équipées au sein d'espaces naturels, notamment destinées à être valorisées pour l'accueil du public. Ainsi, l'aménagement de ces sites se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune.

Deux sous-secteurs NI1 et NI2 ont été créés : en NI1, le pôle touristique de la Pointe de l'Oyak et en NI2 : le site de Fourgassier, le sentier Molokoï, Saut Bief, Camp Léonce, Dégrad Edmond, ... la crique Gabrielle (pour la partie hors réserve naturelle) et le long de la RD 6 entre le bourg de Roura et Kaw.

Les documents graphiques et annexes

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comportent par ailleurs :

- Les périmètres soumis à des risques naturels ;
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (articles L.123-1, 8^e du Code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des raisons d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123-1 7^e du Code de l'urbanisme ;
- Dans les zones urbaines, les servitudes d'urbanisme relatives à l'article L.123-2.

Ces servitudes qui se superposent aux zones du PLU peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés destinés à l'implantation de voies d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au PLU.

Le document graphique fait apparaître les emplacements réservés tandis que leur destination, leur superficie et leur bénéficiaire sont consignés dans la liste annexée au présent règlement, conformément à l'article R 123-24 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés visés à l'article R 123-18 (II, 3^e) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la Collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

En application de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être prises par décision motivée de l'autorité compétente. Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus ;
- elle doit être limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour l'objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant subi un sinistre est autorisée sur tout le territoire de Roura nonobstant les règles d'urbanisme édictées par les articles 1 à 13 du règlement du PLU et sous réserve qu'elle respecte les règles de salubrité et sécurité publiques. (Cf. L111-3)

Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zone.

Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L.441-1 à 3 du Code de l'urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire (article L.421-1 quatrième alinéa et R.421-1 du Code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Définitions communes

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique

Accès

Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou d'une servitude suffisante.

Acrotère

L'acrotère est la ligne supérieure du relevé périphérique d'une toiture terrasse.

Alignement

C'est la limite entre ce qui est ou sera l'emprise d'une voie et le fond privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique sur demande adressée par le propriétaire ou son ayant droit.

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Attique

C'est la partie supérieure qui vient couronner une construction. Il est placé au-dessus d'un entablement, formé d'un corps rectangulaire, plus large que haut, d'une corniche et généralement d'une base.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

C'est le rapport entre la surface de plancher en mètres carrés susceptible d'être construite et le terrain d'assiette du projet en mètre carré articles (L 123-14° paragraphe, L 332-1 à 5 inclus et R 123-22).

Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul du COS.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Construction

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le Code de l'urbanisme

En particulier, la liaison permettant la continuité entre deux parties de construction ne peut être assurée que par des éléments construits au-dessus du niveau du sol existant créant de la surface de plancher définie par le Code de l'urbanisme.

Dans un même bâtiment ou dans une même construction, il est possible de réaliser plusieurs logements ou locaux d'activités indépendants.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'ensemble des ouvrages de superstructures destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir l'intérêt général et de répondre à un besoin collectif. Un équipement public ou un équipement collectif d'intérêt général répond à une mission de service public

Débord (de toiture)

Le débord de toiture correspond à la partie du toit qui vient en saillie du nu de façade.

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).

Distances (mesure des)

Les distances décrites et réglementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

Egout (de toiture)

L'égout de toiture à l'opposé du faîtage, est la partie la plus basse du débord de toiture évacuant les eaux de pluies.

Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus lorsqu'ils existent.

L'emprise d'une voie désigne en général la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affecté à la voie ainsi qu'à ses dépendances.

L'emprise d'une voie dans son état futur, c'est-à-dire prévu dans un document d'urbanisme, est la surface de terrain que la collectivité publique peut être amenée à acquérir dans les conditions légales (rétrocession, acquisition amiable, procédure de cession gratuite, expropriation) pour l'affecter à cette voie ainsi qu'à ses dépendances.

Le terme d'emprise publique désigne toutes les surfaces publiques : les espaces publics d'une manière générale (places, jardins, squares, ...), certains cours d'eau ...

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale de la construction (débords et surplomb exclus) et la surface du terrain d'assiette du projet.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts et des voies ferrées et des voies fluviales.

Équipement public ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages de superstructures destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir l'intérêt général.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir les ouvrages hydrauliques.

Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et / ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. L'extension est limitée à un tiers de la surface de plancher conservée existant à la date d'approbation du PLU.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Façade

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, orielles, corniches, ...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La façade d'un terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet du toit, c'est-à-dire la ligne supérieure du pan de toiture.

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale au droit du terrain naturel au point le plus bas, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissement par exemple), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Logement individuel

Le Code de la construction et de l'habitation (articles L.231-1 et L.232-1) définit la maison individuelle comme « tout immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».

Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue au dit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Modénature

Ensemble des moulures qui ornent une partie d'une construction ou l'ordre qui la caractérise.

Mur pignon

Le mur pignon d'une construction à toiture à double pan est le mur portant les extrémités des pans de toit.

Parement (de façade)

Matériau de revêtement apposé sur la face extérieure d'un mur en façade. Différents types de matériaux peuvent constituer des parements de façade, la brique, la faïence, le bardage bois...

Prospect

Distance d'implantation du bâtiment par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 3 m) ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = h/2) ou cumuler les 2 règles d'urbanisme.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Dans ces retraits, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,40 mètre et que leur emprise reste inférieure au tiers de la surface de la façade ou pignon sur laquelle elles se développent.

Ripisylve

La **forêt riveraine**, **rivulaire** ou **ripisylve** (étymologiquement du latin *ripa*, « rive » et *sylva*, « forêt ») est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau, ou zone riparienne, la notion de rive désignant l'étendue du lit majeur du cours d'eau non submergée à l'étiage

Saillie

Partie d'un immeuble qui avance sur la voie publique ou sur le terrain voisin.

Rive basse de toiture

Elle correspond à l'égout du toit, c'est-à-dire à la ligne inférieure du pan de toiture.

Sinistre

Evénement fortuit pouvant entraîner des pertes matérielles ou humaines.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel

Le niveau du terrain naturel est déterminé par le relevé topographique du géomètre. D'une manière générale, le terrain naturel est défini par la cote de la limite latérale de la voie ouverte à la circulation publique desservant la plus proche ou de la cote du terrain avant travaux dans le cas de terrain en pente.

Voie privée

Voie n'ayant pas fait l'objet ni d'une acquisition, ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...).

Voies et emprises publiques

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aire de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- I. Rappels**
 - L'édification de clôtures est soumise à autorisation ;
 - Les démolitions sont soumises à un permis de démolir ;
- II. Installations susceptibles d'engendrer des nuisances sonores**
 - Toutes les installations susceptibles d'engendrer des nuisances sonores (dancing, salles de spectacles, cultes, autres activités de loisir, groupes frigorifiques, installation de lavage, carrosseries, menuiseries, et autres activités artisanales) ne seront autorisées (dès lors que les zones le permettent) que si toutes les précautions nécessaires (implantation, orientation, disposition des ouvertures, isolation acoustique,...) sont prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur. Pour les dancings, salle de spectacle et autres établissements diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, conformément au décret du 15 Décembre 1998, une étude d'impact acoustique sera réalisée, elle sera jointe à la demande de permis de construire. Pour les autres installations, une étude acoustique sera réalisée par l'autorité compétente en cas de nécessité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Le choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée et devra se porter sur celui qui présenterait le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement ou lorsque des circonstances particulières l'exigent (sécurité, établissement recevant du public,...).

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs, principalement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Ces aires de retournement devront être réalisées conformément au guide à destination des aménageurs édité par la CACL.

Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public auront les caractéristiques et les équipements (éclairage public, piste cyclable, trottoir, ...) suffisants définis préalablement par la Commune de Roura ou les autres collectivités gestionnaires de ces voies.

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordé, conformément au schéma d'assainissement, au réseau public d'assainissement s'il existe ou dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de la mise en place de ce réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif devra être créé dans le respect de l'arrêté du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit lorsqu'un réseau collectif sera réalisé.

Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales, dès lors qu'elles sont autorisées, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié défini par le service gestionnaire du réseau. Cette évacuation est subordonnée à l'autorisation du service compétent qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté. Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Assainissement pluvial

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

Toutes les eaux de pluie devront être collectées et raccordées au réseau collectif d'eau pluviale. L'évacuation des eaux des systèmes de climatisation devra être regroupée dans un réseau commun et raccordée aux eaux pluviales. Les ouvrages devront respecter, dans ce cas, les indications fournies par la Collectivité.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les dispositifs doivent être envisagés pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Dans le cas de revêtement imperméables ou limitant fortement l'infiltration des eaux dans le sol, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire. L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur les fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Lorsque la parcelle est desservie par des réseaux enterrés, les branchements privés devront être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique justifiée, le nouveau réseau sera réalisé par tout autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou des câbles. Les réseaux aériens existants seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution de l'énergie ne doivent pas se situer en débord sur l'espace public et doivent être, de préférence, intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination implique un raccordement électrique peut se faire en utilisant des productions électriques autorisées (panneaux solaires, éoliennes...).

Eclairage public

Les opérations groupées ou de lotissement générant la création d'espace public ou privé à usage public comprendront l'aménagement d'un réseau d'éclairage public dont la conception sera soumise à l'avis de la Commune de Roura.

Ordures ménagères

Pour toute construction neuve regroupant au minimum trois logements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets accessible depuis la voie publique. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Les morcellements ne doivent pas aboutir à la création de délaissés inconstructibles.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies :

- les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle ou ouvertes à la circulation générale ;
- les places ;
- les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou à l'extension desdites voies et places.

Les articles 676, 678 et 679 du Code civil concernant les vues et distances peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementale et nationale, l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre et aux abords du site inscrit et le service instructeur de Roura.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public pourront avoir une implantation différente en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre et aux abords du site inscrit et le service instructeur de la commune de Roura.

Les piscines et leurs decks, dès lors qu'ils sont de plain-pied, doivent respecter un recul minimum de trois mètres (3,00 m) par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Conformément à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme édictées au présent article s'appliqueront aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions publiques à usage d'équipement collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat telles que les modifications de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée ;
- aux constructions, travaux ou ouvrages qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées réclament des hauteurs plus importantes mais leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée ;
- aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général mais la hauteur de ces constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement urbain considéré ;
- à la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux et à la voirie.

Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de chaque zone, est la différence d'altitude maximale admise entre le point de référence cité dans le règlement et sa projection verticale sur le sol naturel au point le plus bas, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous les travaux d'adaptation du terrain lié au projet considéré. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés, de lotissements autorisés, et si les règlements particuliers qui les accompagnent le précisent, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tels le niveau de remblai de parcelles ou le niveau du fil d'eau de la voie projetée.

Dispositions concernant les constructions à caractère exceptionnel

La hauteur des constructions à caractère exceptionnel telles que château d'eau, cheminées d'usine, silos, supports de transport d'énergie ou de télécommunication n'est pas limitée sauf par des servitudes particulières (aéronautiques, télécommunications, et autres).

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Aspect des façades

Toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Saillies

Les dimensions des saillies sont réglementées par arrêtés de l'autorité compétente en application de l'article R.112-3 du Code de la voirie routière.

Clôtures

L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite sauf pendant la durée des chantiers.

Concernant les terrains non bâtis ou en friche, des palissades ajourées en bois seront acceptées.

Couleurs et matériaux

Une palette de couleurs de nuanciers sera présentée par le demandeur pour le traitement de chaque matériau avec si possible un photomontage des couleurs du projet.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs maçonnés seront enduits et peints et présenteront un aspect fini.

Les imitations de matériaux peints ou collés ainsi que l'utilisation du carrelage ou faïence en façade sont interdites.

Les façades en bois pourront être peintes au moyen de peintures microporeuses ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois (lasure ou vernis).

Le nombre de couleurs utilisées en façade et sur les différents éléments de la construction devra être limité afin de préserver une harmonie.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Les conditions d'installation des panneaux publicitaires ou enseignes lumineuses sont fixées par arrêté préfectoral et municipal. Tout élément publicitaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable (code de l'environnement).

Dans les sites inscrits et dans le champ de visibilité des immeubles protégés, les installations des panneaux publicitaires, enseignes et pré-enseignes devront recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nonobstant les dispositions de l'article 12 du PLU, le Code de l'urbanisme définit les règles particulières concernant les logements sociaux, les commerces et les équipements cinématographiques.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les salles de spectacle et les salles de réunion, le nombre de places de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et des stationnements publics situés à proximité.

Modalités d'application

Excepté pour le calcul des emplacements de stationnement réservés aux personnes à mobilité réduite, le calcul du nombre de places de stationnement sera arrondi au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite à raison de 5 % des places requises selon la nature de la construction (largeur de 3,30 m minimum) sachant qu'au-delà de dix places de stationnement, l'opération doit comprendre au moins une place qui leur soit dédiée.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'article 671 du Code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.

D'une manière générale, les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul du COS.

Le COS des équipements public d'intérêt collectif et des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité (pylônes EDF, transformateurs, châteaux d'eau, ...).

TITRE 2 | DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES URBAINES

La zone Ua correspondant au secteur du bourg de Roura et de Cacao. La zone Ua du bourg de Roura, intègre la partie la plus ancienne et le nouveau centre de la commune où sont implantés divers bâtiments et équipements publics.

Le bourg de Roura est constitué d'une urbanisation dense organisée selon une trame orthogonale et un découpage parcellaire régulier. La typologie des constructions est peu variée. Sont essentiellement présents des maisons individuelles en rez-de-chaussée et quelques maisons et bâtiments issus de l'architecture créole traditionnelle.

Le bourg de Cacao s'articule selon un plan linéaire le long de l'axe principal. Les maisons en bois de plain-pied ou sur pilotis sont très nombreuses.

Les bourgs de Roura et de Cacao sont destinés à recevoir, outre l'habitat, l'ensemble des activités qui accompagnent le logement et contribuent à faire d'un espace urbain un véritable morceau de ville, tels que les commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, petites activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article Ua-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières et de mines ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts que ceux visés à l'article Ua-2 ;

Les parcs de stationnement couverts ;

Les campings, dépôts de caravanes, containers (avec ou sans toiture) et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article Ua-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à destination d'hôtel, de commerce, de bureau, de service et d'activités artisanales (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) à condition que :
 - elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie desservant un seul logement est de 5 mètres, au-delà, la largeur de l'emprise sera fonction du nombre de logements desservis avec un minimum de 8 mètres.

Article Ua-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article Ua-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article Ua-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Hormis sur la voie départementale, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux voies privées existantes.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

Les constructions devront être implantées en retrait de l'emprise publique, observant un recul minimal supérieur ou égal à 3,00 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres (10,00 m) des berges du fleuve et au moins 5 mètres (5,00 m) des autres cours d'eau.

Article Ua-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

1- Dans la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15,00 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

2- Au-delà de la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des 3 limites séparatives en observant un recul minimal de 3 m ;
- soit, si aucun bâtiment à usage d'habitation, existant sur les parcelles voisines et ayant des pièces principales qui y prennent jour, n'est situé à moins de 3 m de la limite séparative, sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres.

Article Ua-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$d \geq H \geq 5 \text{ m}$$

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres.

$$d \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$

Article Ua-9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 40 %.

Les piscines non couvertes doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article Ua-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Dans la bande des 15,00 m, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

Les constructions nouvelles auront un faîtage parallèle aux voies d'accès principales.

Au-delà de la bande des 15,00 m, la hauteur des constructions devra être inférieure à 4,00 mètres à l'égout et 7,00 mètres au faîtage.

Article Ua-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les pilotis en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés en Ua sauf pour le secteur de Cacao.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. En cas de devanture se développant en rez-de-chaussée sur plusieurs unités foncières, la limite parcellaire devra être signifiée dans le traitement de la devanture.

Clôtures

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les terrains bâtis ou non en zone U seront clôturés sauf s'ils permettent une utilisation publique.

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 mètres. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1,00 mètre. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de 2,00 mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

L'architecture du bâtiment neuf ne devra pas porter atteinte aux ensembles architecturaux existants et aux perspectives urbaines dans lesquels il s'insère.

Les toitures à plusieurs pans sont préconisées.

De même, les toitures des constructions autorisées sur les limites séparatives au-delà de la bande de 15 mètres pourront n'avoir qu'un seul pan ou être réalisées en toiture-terrasse. La hauteur au faîtage de ces constructions devra rester inférieure à 4,00 mètres.

Pour les toitures des bâtiments sur rue, le faîtage sera parallèle à la rue.

En angle de rue, la toiture pourra présenter 4 pans ou une composition en croupe pour éviter un effet de pignon.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 2,40 m sans pouvoir être à moins de 1,00 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur l'auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées de couleur claire sont préconisées. Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite)

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 2,40 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Lorsque la construction jouxte les limites séparatives et est construite à l'alignement, ils devront être réalisés d'une limite latérale à l'autre.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 2,00 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane. La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera, supérieure à 25 %.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. L'extrémité des auvents ne devra pas comporter de bandeau en partie supérieure. Les auvents devront rester des constructions légères.

Aucun bandeau publicitaire ne pourra être fixé au-dessus de l'auvent. En revanche, la suspension d'une enseigne publicitaire aux consoles ou structures porteuses du auvent est envisageable parallèlement ou perpendiculairement à la façade. L'enseigne sera de taille limitée, ne constituant en aucun cas un bandeau de la longueur ou largeur de l'auvent.

En façade sur espace public du bâtiment, les stores rétractables respecteront les mêmes dispositions que les auvents à la seule différence que leur longueur dépliée pourra s'étendre jusqu'à 4,00 m par rapport à la limite de l'espace public. Un retrait de 0,50 m devra, cependant, être observé par rapport à l'alignement du trottoir.

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

D'une manière générale, toute saillie sur le domaine public devra préserver une hauteur utile de passage fixée à 2,50 m, ponctuellement à 2,30 m sur une longueur maximale de 2,00 m.

Les saillies extérieures au gros-œuvre (brises soleil, balcons, loggias, corniches, ...) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres tout en étant à plus de 1,00 mètre de la bordure de trottoir en projection géométrique plane.

La sous-face de ces saillies devra être à une cote minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du trottoir, ou à une cote de 2,30 mètres sur une longueur inférieure à 2,00 mètres.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture, et que leur sous-face soit au moins située à 2,20 mètres de hauteur.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article Ua-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 1,5 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article Ua-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua-14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Le COS maximum applicable est de 0,6 pour les logements, 0,8 pour les opérations mixtes et 0,6 pour les commerces. Une opération mixte comprend au minimum 1/3 de surface de plancher de commerce.

Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub correspondant aux premiers secteurs de développement urbain implantés en prolongement du centre-bourg. Qualifiés par une urbanisation de moyenne densité, ces espaces constituent aujourd'hui des secteurs à vocation essentiellement résidentielle.

Ces zones proposent un urbanisme composé de maisons individuelles, individuelles groupées ou encore de petits collectifs. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.

L'objectif poursuivi par le PLU est de permettre et impulser une plus grande mixité de fonctions et d'usages au sein de ces quartiers. Ainsi, ces zones sont destinées à recevoir des constructions de vocations variées : habitat, commerces de petite et moyenne surfaces, bureaux, services, équipements, petites activités artisanales dépourvues de nuisance sur l'environnement. Les dispositions propres à cette zone favorisent la constitution de quartiers urbains.

Dans la zone Ub, il existe un sous-secteur Ub2. Il correspond, dans le secteur précédemment défini, aux zones inondables en aléa faible et moyen identifiées dans l'étude hydraulique réalisée en 2010 par le bureau d'études SCE Caraïbes.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article Ub-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières et mines ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts que ceux visés à l'article Ub-2 ;

Les campings, dépôts de caravanes, containers (avec ou sans toiture), mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article Ub-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

I. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public ;

II. Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à destination d'hôtel, de commerce, de bureau, de service et d'activités artisanales (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) à condition que :
 - elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.
- Lorsqu'un commerce existe en R-d-C, l'accès aux étages devra être indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places ;
- Les parcs de stationnement couverts à condition que volume et aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;

- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, de culte, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur.
- les constructions édifiées en Ub2 devront respecter les prescriptions techniques et réglementaires notifiées dans l'étude hydraulique réalisée par SCE Caraïbe en 2010 (joint en annexe).
Une surcote de 0,80 m doit être ajoutée à ces prescriptions pour tenir compte de la montée des eaux liées au réchauffement climatique.
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie desservant un seul logement est de 5 mètres, au-delà, la largeur de l'emprise sera fonction du nombre de logements desservis avec un minimum de 8 mètres.

Article Ub-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article Ub-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article Ub-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Hormis sur la voie départementale, les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise de ces voies.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres des berges du fleuve et à au moins 5 mètres des autres cours d'eau.

Article Ub-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

1- Dans la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3 m ;

$$d \geq 3 \text{ m}$$

- soit en retrait des 2 limites séparatives latérales avec un recul minimal de 3 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

2- Au-delà de la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des 3 limites séparatives en observant un recul minimal de 3 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

- soit, si aucun bâtiment à usage d'habitation, existant sur les parcelles voisines et ayant des pièces principales qui y prennent jour, n'est situé à moins de 3 m de la limite séparative, sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage, sur la limite séparative, inférieure à 5,00 mètres.

Article Ub-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$L \geq H \geq 5 \text{ m}$$

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres.

$$L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$

Article Ub-9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 50 %.

Les piscines non couvertes doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article Ub-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Dans la bande des 15 mètres, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 2 + combles.

Au-delà de la bande des 15 m, la hauteur des constructions devra être inférieure à 4,00 mètres à l'égout et 7,00 mètres au faîtage.

Article Ub-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les pilotis en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés en Ub1 sauf sur le secteur de Cacao.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. En cas de devanture se développant en rez-de-chaussée sur plusieurs unités foncières, la limite parcellaire devra être signifiée dans le traitement de la devanture.

Clôtures

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les terrains bâtis ou non en zone U seront clôturés sauf s'ils permettent une utilisation publique.

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1,00 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

En angle de rue, la toiture pourra présenter 4 pans ou une composition en croupe pour éviter un effet de pignon.

Les débords de toiture ne dépasseront pas 2,40 m en projection géométrique plane.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial lorsqu'il existe.

Pour les combles aménagés, les largeurs totales des lucarnes n'excéderont pas 25 % de la longueur de la toiture dans le cas de construction traditionnelle.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées de couleur claire sont préconisées. Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite)

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Les bardeaux de bois et les tuiles de tôle peuvent être utilisés.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 2,40 m au droit du bâtiment.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 2,00 m au droit du bâtiment.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera, supérieure à 25 %.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. L'extrémité des auvents ne devra pas comporter de bandeau en partie supérieure. Les auvents devront rester des constructions légères.

Aucun bandeau publicitaire ne pourra être fixé au-dessus de l'auvent. En revanche, la suspension d'une enseigne publicitaire aux consoles ou structures porteuses du auvent est envisageable parallèlement ou perpendiculairement à la façade. L'enseigne sera de taille limitée, ne constituant en aucun cas un bandeau de la longueur ou largeur de l'auvent.

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

D'une manière générale, toute saillie sur le domaine public devra préserver une hauteur utile de passage fixée à 2,50 m, ponctuellement à 2,30 m sur une longueur maximale de 2,00 m.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article Ub-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement individuel, une place par logement en habitat collectif, individuel dense ou semi-collectif ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, une place de stationnement pour une chambre ;
- Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article Ub-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 30 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub-14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Le COS maximum applicable est de 0,6 pour les logements, 0,8 pour les opérations mixtes et 0,6 pour les commerces. Une opération mixte comprend au minimum 1/3 de surface de plancher de commerce.

Dispositions applicables à la zone Uv

La zone Uv correspondant au futur secteur spécifique du village amérindien de Favard où l'organisation et l'occupation de l'espace sont particulières.

Par la mise en œuvre de dispositions propres à ce secteur, il s'agit de permettre au village de préserver une organisation traditionnelle tout en assurant des conditions de vie agréables.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont notamment autorisées.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uv-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article Uv-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières et mines ;

Les établissements industriels et artisanaux sauf ceux destinés à la mise en valeur des ressources naturelles du site et n'engendrant pas de nuisance avec le voisinage ;

Les campings, dépôts de caravanes, containers (avec ou sans toiture), mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article Uv-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

Les constructions à destination d'activités artisanales et touristiques à condition que :

- elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
- les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
- leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uv-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie est de 5 mètres (5,00 m) de largeur.

Article Uv-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable peut être alimentée par un système individuel de captage conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article Uv-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article Uv-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres des berges du fleuve et au moins 5 mètres des autres cours d'eau.

Article Uv-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de cinq mètres (5,00 m).

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Article Uv-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit supérieure ou égale à 10 mètres.

$$L \geq 10 \text{ m}$$

Cette distance minimale peut être rapportée à 4,00 mètres entre une construction principale et son ou ses annexe(s).

$$L \geq 4 \text{ m}$$

Article Uv-9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise au sol de chaque construction sera limitée à une surface de 200 m².

Les piscines (couvertes ou non) doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article Uv-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

Article Uv-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement

Clôtures

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement

Toitures

Les toitures présenteront au minimum deux pans. Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite.

Des matériaux naturels pourront être utilisés en toiture.

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Couleurs et matériaux

En conformité à l'existant

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article Uv-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article Uv-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uv-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

TITRE 3 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUb

La zone 1AUb correspondant aux secteurs d'urbanisation future, à caractère naturel, à la périphérie desquels les équipements et la viabilité sont suffisants pour desservir les constructions à implanter. La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la Collectivité locale. Ces espaces, situés en continuité des zones urbanisées, sont destinés à recevoir une urbanisation moyennement dense à l'image de la zone Ub, en respect d'un développement urbain maîtrisé, attentif aux qualités environnementales du site.

Ces secteurs, classés en 1AUb, viennent confirmer, structurer et renforcer la tâche urbaine.

Dans la zone 1AUb, a été défini un sous-secteur 1AUb2. Situé en périphérie du centre-ville de Roura, il correspond aux zones inondables en aléa faible et moyen identifiées dans l'étude hydraulique réalisée en 2010 par le bureau d'études SCE Caraïbes (cf études en annexes) et aux zones basses du secteur Eskol.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUb-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 1AUb-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts que ceux visés à l'article 1AUb-2 ;

Les campings, dépôts de caravanes, container (avec ou sans toiture) et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUb -2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

En 1AUb2, toutes les constructions et leurs accès doivent respecter les prescriptions techniques de l'étude hydraulique jointes en annexes. Une surcote de 80 cm doit être ajoutée à ces prescriptions pour tenir compte de la montée des eaux liées au réchauffement climatique.

Les constructions édifiées en 1AUb2 dans le secteur d'Eskol devront respecter les prescriptions techniques suivantes : être édifiées sur pilotis au-dessus du niveau des plus hautes eaux soit 3,15 m NGG. Néanmoins l'accès routier aux constructions pourra être remblayé.

- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.
- Les constructions à destination d'hôtel, de commerce, de bureau, de service et d'activités artisanales (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien,...) à condition que :
 - elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant ;

- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb -3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur.

Article 1AUb -4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article 1AUb -5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article 1AUb -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique et des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer,
- Soit en retrait de l'emprise publique et des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Ce retrait doit être supérieur ou égal à 3,00 mètres.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

Pour les constructions de plus de deux niveaux (R+2) qui présenteraient des attiques au dernier niveau, leurs façades doivent présenter un retrait minimum de 2 mètres (2,00 m) par rapport à l'alignement sur le domaine public.

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres (10,00 m) des berges du fleuve et au moins 5 mètres (5,00 m) des berges des autres cours d'eau.

Article 1AUb -7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

1- Dans la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, dans ce cas la profondeur du bâtiment n'excèdera pas 15 mètres ;
- soit sur l'une des 2 limites latérales. Le retrait par rapport à la limite latérale devra respecter un recul minimal de 3 m.

$$d \geq 3 \text{ m}$$

- soit en retrait des 3 limites séparatives en observant un recul minimal de 3 m;

$$d \geq 3 \text{ m}$$

2- Au-delà de la bande des 15 m, les constructions seront implantées :

- soit en retrait des 3 limites séparatives en observant un recul minimal de 3 m;

$$d \geq 3 \text{ m}$$

- soit sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle si la construction présente une Surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres.

Article 1AUb -8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$d \geq H \geq 5 \text{ m}$$

Cette distance est réduite pour les façades en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture sur les pièces habitables. La distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3,00 mètres.

$$d \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$$

Article 1AUb -9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 35 %.

Les piscines (couvertes ou non) doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article 1AUb -10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Dans la bande des 15 m, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder treize mètres (13,00 m) à l'égout de toiture et seize mètres (16,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 3 + combles.

La hauteur des rez-de-chaussée devra être supérieure à celles des étages.

Au-delà de la bande des 15,00 m, la hauteur des constructions devra être inférieure à 4,00 mètres à l'égout et 7,00 mètres au faîtage.

Article 1AUb -11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

En 1AUb2 sont uniquement autorisées les constructions sur pilotis.

Les façades commerciales seront étudiées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame.

Clôtures

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

En façade de voie ou de l'emprise publique, dans le cas de terrain non bâti ou de construction existante réalisée en retrait de l'alignement, une clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m. Ces clôtures comporteront une allège basse pleine d'une hauteur de 1,00 m. La partie haute sera ajourée.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m). Elles auront un aspect fini.

Toitures

Des gouttières seront impérativement installées au rez-de-chaussée (sur l'auvent s'il existe) et au dernier étage en façade sur l'espace public.

Les points bas de toiture seront dotés de gouttières collectant les eaux pluviales et raccordées au réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les tôles ondulées peintes ou prélaquées, sont préconisées. Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite)

La tôle ondulée galvanisée non peinte est interdite. Les bacs aciers sont strictement interdits.

Auvents

Au niveau du plancher bas du premier étage, tout auvent ne devra pas dépasser 2,40 m à partir de l'alignement du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

Au niveau des étages de la construction, les auvents auront des largeurs qui ne pourront excéder 2,00 m au droit du bâtiment sans pouvoir être à moins de 1 m de la bordure du trottoir en projection géométrique plane.

La pente des auvents sera identique à celle des coyaux lorsqu'il en existera.

Des gouttières seront impérativement installées sur l'auvent du rez-de-chaussée sur l'espace public.

D'une façon générale, les auvents devront être réalisés en matériaux identiques à ceux des toitures ou présentant un même aspect. Les auvents devront rester des constructions légères.

Aucun bandeau publicitaire ne pourra être fixé au-dessus de l'auvent. En revanche, la suspension d'une enseigne publicitaire aux consoles ou structures porteuses du auvent est envisageable parallèlement ou perpendiculairement à la façade. L'enseigne sera de taille limitée, ne constituant en aucun cas un bandeau de la longueur ou largeur de l'auvent.

En façade sur espace public du bâtiment, les stores rétractables respecteront les mêmes dispositions que les auvents à la seule différence que leur longueur dépliée pourra s'étendre jusqu'à 4,00 m par rapport à la limite de l'espace public. Un retrait de 0,50 m devra, cependant, être observé par rapport à l'alignement du trottoir.

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

D'une manière générale, toute saillie sur le domaine public devra préserver une hauteur utile de passage fixée à 2,50 m, ponctuellement à 2,30 m sur une longueur maximale de 2,00 m.

Les saillies extérieures au gros-œuvre (brises soleil, balcons, loggias, corniches, ...) tolérées sur le domaine public ne pourront excéder 80 centimètres tout en étant à plus d'un mètre de la bordure de trottoir en projection géométrique plane.

La sous-face de ces saillies devra être à une cote minimale de 2,50 mètres par rapport au niveau du trottoir, ou à une cote de 2,30 mètres sur une longueur inférieure à 2,00 mètres.

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture, et que leur sous-face soit au moins située à 2,20 mètres de hauteur.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article 1AUb -12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, de résidences, de foyers, 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
 - Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article 1AUb -13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 30 % de la surface totale de l'opération traitée en espace verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb -14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Le COS maximum applicable est de 0,25 pour l'ensemble des constructions.

Dispositions applicables à la zone 1 AUd

La zone 1 AUd correspondant à des secteurs d'urbanisation de faible densité principalement voués à l'habitat.

Anciens lotissements agricoles, ces secteurs ont une vocation clairement résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Ce zonage 1AUd permet d'accompagner les évolutions urbaines en acceptant des constructions de types maisons individuelles, petits collectifs. Aussi sur ce secteur les règles imposées ont pour objectif de limiter la densité et de préserver le cadre de vie. Certaines activités peuvent y être autorisées sous conditions.

La zone 1AUd, il existe un sous-secteur 1AUd2 qui correspond à des zones basses (secteurs dont la topographie est relativement basse).

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 AUd-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 1AUd-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts que ceux visés à l'article 1AUd-2 ;

Les campings, dépôts de caravanes, container (avec ou sans toiture) et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1 AUd-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

les constructions édifiées en 1 AUd2 devront respecter les prescriptions techniques suivantes : être édifiées sur pilotis au-dessus du niveau des plus hautes eaux soit 3,15 m NGG. Néanmoins l'accès routier aux constructions pourra être remblayé.

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à destination d'hôtel, de commerce, de bureau, de service et d'activités artisanales (associées à la vente ou à un service, ex : boulanger, bijoutier, plombier, électricien, ...) à condition que :
 - elles soient compatibles avec l'habitat et ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière, vibrations, ...) ;
 - les surfaces de stockage de matériaux et matériels soient attenantes à l'activité principale et offrent toutes les garanties de sécurité et de protection contre les nuisances ;
 - leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant ;
- Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale. Tous les éléments techniques, qu'ils soient stockage des bacs à ordures, rampes handicapés, coffrets EDF et Eau, boîtes aux lettres, devront obligatoirement être réalisés sur la parcelle privée sans débord sur le domaine public.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant.
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;

- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUd-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie est de 8 mètres (8,00 m) de largeur. Toutefois, dans le cas de création de voie privée d'une longueur inférieure à 100 m et desservant moins de 2 lots et/ou moins de 2 logements, celle-ci pourra présenter une largeur moindre sans être inférieure à 5 mètres.

Article 1 AUd-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable peut être alimentée par un système individuel de captage conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article 1 AUd-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante

La surface minimale des terrains constructibles est de 5 000m².

Article 1 AUd-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Hormis sur la voie nationale, les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux emprises de voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 8,00 mètres.

$$d \geq 8 \text{ m}$$

Dans le cas de voies publiques ou privées de moins de 10 mètres d'emprise, les constructions devront être implantées à au moins 5,00 mètres de l'emprise de ces voies.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Les constructions devront être implantées en retrait de l'emprise publique, observant un recul minimal supérieur ou égal à 20,00 m.

$$d \geq 20 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges des fleuves et au moins 5 mètres des autres cours d'eau.

Article 1 AUd-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

- Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 27,50 mètres.

$$d \geq 27,50 \text{ m}$$

- Si aucun bâtiment à usage d'habitation, existant sur les parcelles voisines et ayant des pièces principales qui y prennent jour, n'est situé à moins de 3 m de la limite séparative, l'implantation de la construction sur une limite latérale ou la limite de fond de parcelle est possible si la construction présente une surface de plancher inférieure à 50 m² et une hauteur à l'égout inférieure à 4,00 mètres ou une hauteur au faîtage sur la limite séparative inférieure à 5,00 mètres.

Article 1 AUd-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$L \geq H \geq 5 \text{ m}$$

Article 1 AUd-9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 4 %. Les piscines non couvertes doivent être prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article 1 AUd-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder sept mètres (7,00 m) à l'égout de toiture et dix mètres (10,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

Article 1 AUd-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement

Clôtures

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m). Elles auront un aspect fini.

Sont autorisées les clôtures légères de type panneau rigide ou grillage torsadé.

Toitures

Non réglementé.

Auvent

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Sur les immeubles collectifs, seule une parabole collective pourra être implantée.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article 1 AUd-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les locaux à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'hôtel, 1 place de stationnement pour une chambre ;
- Pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher à usage de salle de restaurant ;
- Pour les locaux à usage artisanal, il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article 1 AUd-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au minimum 30 % de la surface totale de l'opération traitée en espaces verts communs aménagés et plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 AUd-14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

La surface de plancher maximale est 250 m² pour l'ensemble des constructions.

Dispositions applicables à la zone 1AUI

La zone 1AUI correspond à des secteurs au caractère naturel. La constructibilité de cette zone reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la commune. Ces espaces sont destinés à recevoir des équipements dont la vocation s'oriente vers les loisirs. Cette zone permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme, au sport. Est concerné par ce zonage le site du projet de Marina et la Pointe de Dacca.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUI-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 1AUI-2 notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

L'ouverture et l'exploitation des carrières ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts que ceux visés à l'article 1AUI-2 ;

Les campings, dépôts de caravanes, container (avec ou sans toiture) et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les remblais, affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments autorisés ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

Article 1AUI-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Toutes les constructions et leurs accès doivent respecter les prescriptions techniques de l'étude hydraulique jointe en annexe. Une surcote de 80 centimètres doit être ajoutée à ces prescriptions pour tenir compte de la montée probable des eaux liées au réchauffement climatique.

Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.

Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.

L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

Sont admises les occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulière :

Les activités hôtelières et de restauration à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Voirie

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Article 1AUI-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement et conditions de réalisation d’un assainissement non collectif

Eau potable

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article 1AUI-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 1AUI-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article 1AUI-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article 1AUI-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUI-9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUI-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et quinze mètres (15,00 m) au faîtage.

Article 1AUI-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 1AUI-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement

Article 1AUI-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUI-14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Le COS maximum applicable est de 0,25 pour l'ensemble des constructions.

Dispositions applicables à la zone 2AUB

La zone 2AUB correspond à des secteurs au caractère naturel, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la commune. Cette dernière devra se prononcer sur la base d'un schéma d'ensemble au stade permis de construire ou permis d'aménager.

Sont classés en zone 2AUB des espaces de vastes superficies, situés majoritairement à proximité du bourg de Roura et du village de Cacao, dont l'urbanisation future permettra d'étoffer et étendre les capacités d'accueil du cœur de ville, mais aussi de confirmer et renforcer le rôle fédérateur des centres urbains. Ces espaces seront urbanisés selon des principes de mixité urbaine, de mixité des fonctions et de proximité, favorisant la création de véritables « morceaux de ville ».

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUB-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

Les campings, dépôts de caravanes, container (avec ou sans toiture) et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les tours de télécommunications et éoliennes ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou avec l'exploitation des carrières (conformément au schéma des carrières).

Article 2AUB-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.

Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.

L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUB-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AUb-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Non réglementé

Article 2AUb-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AUb-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD ;

Hormis sur les voies nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux emprises de voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer supérieur ou égal à 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 m des berges des cours d'eau.

Article 2AUb-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 5,00 mètres.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Article 2AUb-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AUb-9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AUb-10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AUb-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article 2AUb-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AUb-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUb-14 – Coefficient d’occupation des sols

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement

Dispositions applicables à la zone 2AUe

La zone 2AUe correspond à des secteurs au caractère naturel, dédiés à une urbanisation future mais dont la capacité des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La constructibilité de ces zones reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée par la commune.

La zone 2AUe correspond à un secteur destiné à l'accueil futur des activités économiques, artisanales, commerciales, industrielles, équipements, services et carrières. Le secteur classé en 2AUe se situe à Nancibo et dans le secteur du Gallion.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUe -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article 2AUe-2 notamment :

Toutes constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées dans l'article 2AUe-2, nécessaires à l'activité ;

Les campings, dépôts de caravanes et mobile home ;

Les décharges et dépôts de véhicules (hormis les fourrières et casse), de matériaux de démolition ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou à l'élevage animalier ;

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction de nouveaux bâtiments ou réhabilitation de bâtiments existants ou avec l'aménagement paysager des espaces libres ou avec l'exploitation des carrières (conformément au schéma des carrières).

Article 2AUe -2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Par ailleurs, le logement devra être intégré dans la construction et ne pas donner lieu à une construction indépendante) ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places ;
- Les parcs de stationnement couverts à condition que leur volume et leur aspect s'harmonisent avec le milieu environnant ;
- Toutes les installations génératrices de nuisances sonores (dancing, salles de spectacle, cultes, ...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les normes en vigueur ;
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe -3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées en page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'emprise minimum d'une voie à sens unique est de huit mètres (8,00 m) de largeur.

L'emprise minimum d'une voie à double sens est de douze mètres (12,00 m) de largeur.

Article 2AUe -4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Assainissement

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'épuration des eaux industrielles par tout dispositif adapté (dégraissage, filtration, décantation, neutralisation, ...) avant rejet dans le réseau est obligatoire et sera à la charge du constructeur. Les effluents ne doivent pas non plus contenir de substances toxiques pour le milieu naturel (hydrocarbures, métaux lourds, ...).

Lorsque la nature de l'activité exercée présentera des risques de déversement de produits polluants, un dispositif spécial destiné à isoler ces produits et les récupérer en totalité devra être installé.

Ainsi, chaque acquéreur devra mettre en place les dispositifs de traitement et de stockage nécessaires liées à son activité afin d'assurer la protection du milieu aquatique.

Assainissement pluvial

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Eclairage public

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Ordures ménagères

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article 2AUe -5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article 2AUe -6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer : ce recul doit être supérieur ou égal à 5,00 mètres.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 30 mètres des berges du fleuve et à au moins 10,00 mètres des berges des autres cours d'eau. Hormis à la crique Pinot où les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 25 mètres de l'axe du cours d'eau.

Article 2AUe -7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait d'au moins 2 des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond) en observant, par rapport aux autres limites séparatives, un recul minimal de 5,00 mètres.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Article 2AUe -8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$L \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$$

Article 2AUe -9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise maximale au sol des constructions est de 50 %.

Article 2AUe -10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder neuf mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et douze mètres (12,00 m) au faîtage.

Pour les constructions à usage de dépôt ou industriel, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder douze mètres (12,00 m) à l'égout de toiture et quinze mètres (15,00 m) au faîtage.

Article 2AUe -11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façade et si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

Aspect des façades

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les pilotis en rez-de-chaussée ne sont pas autorisés.

Clôtures

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Les clôtures seront constituées d'un un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m, le reste étant composé de grilles ou de panneaux grillagés.

Toitures

Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite.

Constructions annexes et édicules

Toutes les installations et constructions techniques devront être prévues et intégrées au projet d'ensemble de la parcelle. Leur aspect extérieur devra être en harmonie avec les autres constructions présentes sur la parcelle (harmonie de couleur, de matériaux, ...).

Saillies

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article 2AUe -12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Sont exigées :

- Pour les constructions à usage de bureau, activité tertiaire et surface de vente, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les locaux à usage artisanal, industriel et de dépôt, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article 2AUe -13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Au moins 30 % de la surface des parcelles doivent être des espaces verts de pleine terre plantés (arbre de haute tige) et convenablement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe-14 – Coefficient d'occupation des sols

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement

TITRE 4 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du **potentiel agricole des terres**, qu'il soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article A-2 et non liées à l'activité agricole ou piscicole, notamment :

- Les constructions à destination d'activité économique du type industrielle, artisanale, commerciale ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes autres que celles prévues à l'article A-2 ;
- Les décharges et dépôts de déchets de toute nature, les dépôts de véhicules ;
- Les résidences mobiles (containers précaires et démontables avec ou sans toiture, mobile home), les campings et dépôt de caravanes ;

Article A-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Pour la préservation des espaces ruraux, les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement pour conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Tous bâtiments, équipements d'exploitation, entrepôts, dépôts, y compris les installations classées en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole ;
 - que des conditions soient prises pour les intégrer à l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - la construction présente une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci ;

Une seule construction à usage d'habitation est admise par exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation et leur fonctionnement ne nuisent pas aux exploitations agricoles voisines ;
- Toute installations nécessaires à l'exploitation et l'exploration :
 - des carrières, si la qualité pédologique des sols est défavorable à l'agriculture, et ;
 - des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM.
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Voir règles édictées page 13 du présent règlement.

Voirie

En plus des règles édictées en page 13 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

L'emprise minimum d'une voie est de 10 mètres (10,00 m) de largeur.

Article A-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

En plus des règles édictées en page 14 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable peut être alimentée par un système individuel de captage conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Voir règles édictées en page 14 du présent règlement.

Article A-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Voir règles édictées en page 15 du présent règlement.

Article A-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Hormis les constructions citées dans l'article cf. L 111-1-4 du code de l'urbanisme, parmi lesquelles les bâtiments d'exploitation agricole, les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN ;

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD ;

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul **par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer** supérieur ou égal à 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 30,00 mètres des berges du fleuve et au moins 15 mètres des autres cours d'eau.

Article A-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 27,50 mètres.

$$d \geq 27,50 \text{ m}$$

Article A-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur (H) du plus haut des deux bâtiments mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 5,00 mètres.

$$L \geq H \geq 5 \text{ m}$$

Article A-9 – Emprise au sol des constructions

En plus des règles édictées en page 15 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation présenteront une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m².

Concernant les extensions des constructions existantes à vocation d'habitat, l'emprise au sol totale de la construction après extension doit rester inférieure ou égale 200 m².

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article A-10 – Hauteur maximale des constructions

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article A-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En plus des règles édictées en page 16 du présent règlement, s'appliquent les règles suivantes :

Aspect des façades

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement

Clôtures

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture si elle existe, sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures présenteront au minimum deux pans

Les débords de toiture ne dépasseront pas 2,40 m en projection géométrique plane.

Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite.

Saillies

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Couleurs et matériaux

Voir règles édictées en page 16 du présent règlement.

Publicité - enseignes et pré-enseignes

Voir règles édictées en page 17 du présent règlement.

Article A-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A-14 – Coefficient d'occupation des sols

En plus des règles édictées en page 17 du présent règlement, s'applique la règle suivante :

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage autre que l'habitat.

Pour toute construction à usage d'habitation, la surface de plancher demeurera inférieure ou égale à 150 m²

Concernant les extensions de construction existante à vocation d'habitat, la surface de plancher totale de la construction après extension doit rester inférieure ou égale à 150 m² et l'extension devra présenter une surface de plancher inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher de la construction existante.

TITRE 5 | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspondant aux secteurs naturels à protéger en raison de leur simple caractère naturel (contribuant aux réseaux d'espaces préservés), en raison de la qualité des sites et des milieux (richesses esthétiques, historiques, biologiques, écologiques, ...). La mise en œuvre des prescriptions liées à ce zonage permettra la protection et la préservation du patrimoine naturel. Ces espaces sont voués à demeurer inconstructibles.

Les secteurs concernés sont :

- les réserves naturelles Nationales : Kaw-Roura et Nouragues et de la Réserve Naturelle Régionale Trésor
- les périmètres de captage autour des prises d'eau destinées à la consommation (Cacao, Howe)
- dépôt de munitions de la montagne des serpents
- Ripisylve
- Montagne de Kaw-Roura : porte d'entrée d'espaces protégés. Cette montagne présente un grand intérêt paysager et touristique.
- Montagne Serpent assurant une continuité forestière est-ouest.
- Montagne Tourémé, Montagne Anglaise, Montagne de la crique Hove : la préservation de ces montagnes permettra de conserver l'intérêt paysager et naturel du bourg de Roura.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article N-2, notamment :

Toute construction nouvelle ;

Tout déboisement et défrichement ;

Les décharges et dépôts de déchets de toute nature ;

Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public, le schéma départemental des carrières ou le SDOM ;

Les campings, dépôts de caravanes, containers (avec ou sans toiture) et mobile home.

Article N-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

Les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Toute installation nécessaire à l'exploitation et l'exploration des carrières, conformément au schéma départemental des carrières, et des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM.

Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.

Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.

L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Non réglementé

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 4 mètres (4,00 m) de largeur.

Article N-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Non réglementé

Assainissement

Non réglementé

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Non réglementé

Article N-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article N-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article N-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article N-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N-9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N-10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article N-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article N-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N-14 – Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone Nf

La zone Nf correspond à des zones naturelles à protéger en raison de la présence d'espaces boisés dont la vocation forestière est reconnue. Elles peuvent relever ou non du régime forestier mais ont en commun une vocation forestière reconnue. Ces secteurs peuvent être dédiés à la production de bois d'œuvre et d'autres produits forestiers, à l'accueil du public, etc.

Les secteurs concernés par le zonage Nf sont l'ensemble du domaine forestier et les zones de droit d'usage.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nf-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article Nf-2, notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts sauf les carrières (dès lors qu'elles sont compatibles dans le schéma départemental des carrières) ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les campings et dépôts de caravanes ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou à l'élevage animalier ;

Les châteaux d'eau et tours de télécommunications ;

Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux aménagements et occupations du sols autorisés, dans un rayon de 70 m autour des équipements et constructions autorisés au Nf2.

Article Nf-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - la construction présente une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci ;
- Les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles liées à l'exploitation forestière à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.
- toute installations nécessaires à l'exploitation et l'exploration des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM.
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nf-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation devra être réalisée sur un terrain qui doit comporter un accès automobile.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 4 mètres (4,00 m) de largeur.

Article Nf-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Non réglementé.

Assainissement

Non réglementé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

Non réglementé.

Article Nf-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Nf-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront observer un recul de **75 m** par rapport à l'axe de la **RN**, hormis les constructions citées dans l'article cf. L 111-1-4 ;

Les constructions devront observer un recul de **35 m** par rapport à l'axe des **RD** ;

Hormis sur les voies nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées en observant un recul **par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer** supérieur ou égal à 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales, la DAC, l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des sites historiques et le service instructeur de la commune.

Les constructions doivent être édifiées à 30,00 mètres des berges des cours d'eau.

Article Nf-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Article Nf-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Nf-9 – Emprise au sol des constructions

Les constructions à vocation d'habitat présenteront une emprise au sol inférieure ou égale 200 m².

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article Nf-10 – Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article Nf-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures à plusieurs pans sont préconisées.

Article Nf-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nf-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Y sont interdits les défrichements, recouvrements par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nf-14 – Coefficient d'occupation des sols

Concernant les constructions à vocation d'habitat, la surface de plancher doit rester inférieure ou égale à 150 m².

Le COS n'est pas fixé pour les autres constructions.

Dispositions applicables à la zone Nh

La zone Nh correspond au secteur de Boulanger, c'est une zone naturelle anthropisée mais où la présence humaine doit être encadrée afin de porter atteinte au caractère naturel du secteur.

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article Nh-2, notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts sauf les carrières (dès lors qu'elles sont compatibles dans le schéma départemental des carrières) ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les campings et dépôts de caravanes ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les châteaux d'eau, tours de télécommunications et éoliennes ;

Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux aménagements et occupations du sols autorisés, dans un rayon de 70 m autour des équipements et constructions autorisés au Nh2 ;

Article Nh-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- la construction présente une surface fermée de plancher maximale de 10 m² ;
- la construction soit en bois ;
- une seule construction est admise par parcelle
- toute installations nécessaires à l'exploitation et l'exploration des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM ;
- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.
- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation devra être réalisée sur un terrain qui doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Le choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée et devra se porter sur celui qui présenterait le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Voirie

L'emprise minimum d'une voie est de 4 mètres (4,00 m) de largeur.

Article Nh-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Non réglementé.

Article Nh-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Nh-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront observer un recul de **75 m** par rapport à l'axe de la **RN**, hormis les constructions citées dans l'article cf. L 111-1-4 ;

Les constructions devront observer un recul de **35 m** par rapport à l'axe des **RD** ;

Hormis sur les voies nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées en observant un recul **par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer** supérieur ou égal à 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Les constructions doivent être édifiées à 30,00 mètres des berges des cours d'eau.

Article Nh-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Article Nh-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Nh-9 – Emprise au sol des constructions

Les constructions présenteront une emprise au sol inférieure ou égale 150 m² débords de toiture inclus.

Article Nh-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée est de 3 mètres à l'égout de toiture et 5 mètres au faîtage.

Article Nh-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures à plusieurs pans sont préconisées.

Article Nh-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nh-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh-14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone NI

La zone NI correspond aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, de leur intérêt esthétique et des possibilités de mise en valeur récréatives, sportives ou encore culturelle.

La zone NI correspond aux secteurs dont la vocation s'oriente vers les loisirs au sein d'espaces naturels. Cette zone permet d'accueillir toutes activités liées aux loisirs, au tourisme, au sport, à la culture et à la découverte de la nature tout en maintenant le caractère paysager du site.

L'aménagement de ces espaces ne doit pas compromettre leurs qualités environnementales, esthétiques, biologiques et le rapport à la nature doit être préservé.

Les zones NI peuvent concerner des sites diversifiés par la taille et les localisations (parcs et jardins urbains et périurbains, sites sportifs, de loisirs, ...). Il peut s'agir d'enclaves naturelles en milieu urbain mais aussi d'enclaves équipées au sein d'espaces naturels, notamment destinées à être valorisées pour l'accueil du public. Ainsi, l'aménagement de ces sites se fera dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble approuvé par la commune.

Deux sous-secteurs ont été créés :

L'espace classé en NI1 est celui du pôle touristique (Pointe de l'Oyak)

Les espaces classés en NI2 sont les suivants :

- Le site de Fourgassier
- Le sentier Molokoï, Saut Bief, Camp Léonce, Dégrad Edmond, ...
- La crique Gabrielle (pour la partie hors réserve naturelle)
- Le long de la RD 6 entre le bourg de Roura et Kaw

Extrait du rapport de présentation

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NI-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions non visées à l'article NI-2, notamment :

Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage, avec le paysage ou encore, qui portent atteinte au caractère du site ;

Les activités industrielles et artisanales et autres dépôts sauf les carrières (dès lors qu'elles sont compatibles dans le schéma départemental des carrières) ;

Les décharges et dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux de démolition ;

Les dépôts de carburant et stations-services ;

Les campings et dépôts de caravanes ;

Les constructions destinées à des activités agricoles ou forestières, ou à l'élevage animalier ;

Les châteaux d'eau et tours de télécommunications ;

Tout déboisement et défrichement autre que ceux nécessaires aux aménagements et occupations du sol autorisés, dans un rayon de 70 m autour des équipements et constructions autorisés au NI2 ;

Tout remblai, exhaussement des sols et affouillements sauf ceux justifiés par les travaux d'intérêt public ou pour les aménagements ou travaux liés à l'activité touristique ou au SDOM.

Article NI-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout défrichement de ripisylve doit faire l'objet d'une demande préalable.
- Il est interdit de défricher les ripisylves sur une bande de 10 m de protection à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler supérieurs ou égaux à 4 et de défricher les ripisylves sur une bande de 2 m à partir du bord haut de berge du cours d'eau pour les rangs de Strahler strictement inférieurs à 4 sauf en ce qui concerne les défrichements, installations, aménagements, travaux à vocation touristique d'accès à la rive, sauf en cas d'un simple accès au cours d'eau d'une emprise de 3 m de large maximum par propriété ou sauf en cas de règlement contraire spécifique de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial.

- L'instruction de la demande d'autorisation donnera lieu à une demande d'avis des services de l'Etat pour connaître le rang de Strahler du cours d'eau visé par la demande.

I. En NI1, sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à usage de tourisme, de loisir, de sport, de découverte de la nature, les équipements publics et les parcs de stationnement liés à ces installations à condition qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient ouvertes au public ;
 - qu'elles ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci ;
- Les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et liées à l'activité touristique ;
 - que des conditions soient prises pour les intégrer à la nature.
- Toute installations nécessaires à l'exploitation et l'exploration des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM.

II. En NI2, sont admises les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ci-après :

- Les constructions à usage de tourisme, de loisir, de sport, de découverte de la nature, les équipements publics et les parcs de stationnement liés à ces installations à condition qu'elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles soient ouvertes au public ;
 - qu'elles ne soient pas de nature à compromettre le caractère et la qualité des lieux, en particulier au niveau de leur intégration dans les sites, c'est pourquoi, la surface défrichée pour permettre leur implantation ne pourra dépasser 500 m² ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - la construction présente une surface de plancher maximale de 150 m² ;
 - la construction constitue le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci ;
- Les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que des dispositions soient prises pour qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les déboisements et défrichement liés aux activités touristiques, de loisir, de sport et découverte de la nature, dans un rayon de 70 m autour des équipements ou constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires et liées à l'activité touristique ;
 - que des conditions soient prises pour les intégrer à la nature.
- Toute installations nécessaires à l'exploitation et l'exploration des mines dès lors qu'elles sont autorisées par l'Etat, conformément au SDOM.

A noter qu'en NI2, si la parcelle est dans le DPF, le pétitionnaire devra solliciter préalablement l'avis de l'État.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NI-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination devra être réalisée sur un terrain qui doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Préalablement à l'exécution des travaux, le bénéficiaire du nouvel accès ou de l'accès modifié doit obtenir, de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Le choix de l'accès le plus approprié se fera en collaboration avec les services gestionnaires de la voie concernée et devra se porter sur celui qui présenterait le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les caractéristiques des accès devront satisfaire aux règles de desserte minimale (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement).

Les accès seront adaptés aux besoins des opérations et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'emprise minimum d'une voie est de 6 mètres (6,00 m) de largeur.

Article NI-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination dont la destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux ou par un système individuel de captage conforme à la réglementation sanitaire en vigueur **en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable.**

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe ou dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de la mise en place de ce réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif devra être créé dans le respect de l'arrêté du 6 Mai 1996 relatif à l'"assainissement non collectif". Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit lorsqu'un réseau collectif sera réalisé.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service gestionnaire spécialisé.

Réseaux divers (électricité, téléphone, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements en accord avec les services concessionnaires compétents.

Article NI-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article NI-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront observer un recul de 75 m par rapport à l'axe de la Route Nationale, hormis les constructions citées dans l'article L 111-1-4 ;

De part et d'autre de la RN 2 une bande verte de 20 m de large est imposée sur les parcelles privées à partir des limites de l'emprise de la Nationale.

Les constructions devront observer un recul de 35 m par rapport à l'axe des RD.

Hormis sur les voies nationale ou départementale, les constructions doivent être édifiées en observant un recul par rapport aux voies publiques et privées existantes modifiées ou à créer supérieur ou égal à 10,00 mètres.

$$d \geq 10 \text{ m}$$

Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public pourront avoir une implantation différente en accord avec le gestionnaire de la voie en bordure des routes départementales et nationales, l'Architecte des Bâtiments de France aux abords des sites inscrits et le service instructeur de la commune.

Les constructions doivent être édifiées à 10,00 mètres des berges des cours d'eau.

Article NI-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements, bâtiments, ouvrages et installations d'intérêt public pourront avoir une implantation différente en accord avec la DRAC et l'Architecte des Bâtiments de France aux abords sites inscrits et le service instructeur de la commune.

Les constructions seront implantées en retrait des 3 limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle) en observant un recul minimal de 5,00 mètres.

$$d \geq 5 \text{ m}$$

Article NI-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NI-9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas exigé d'emprise maximum pour les constructions à usage d'équipement collectif et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à vocation d'habitat présenteront une emprise au sol inférieure ou égale 150 m².

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article NI-10 – Hauteur maximale des constructions

En NI1

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (9,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (12,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 2 + combles.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

En NI2

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder six mètres (6,00 m) à l'égout de toiture et neuf mètres (9,00 m) au faîtage. Le nombre maximal de niveaux est fixé à R + 1 + combles.

La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

Article NI-11 –Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine de qualité, les dispositions du présent article pourront être adaptées. En particulier, des réglementations différentes pourront être admises pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif ou pour les constructions qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, nécessitent des règles différentes. Leur intégration dans le site devra être recherchée et argumentée.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée.

Aspect des façades

Toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Clôtures

En façade de voie ou de l'emprise publique, la clôture sera construite à l'alignement sur une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives ou de fond de parcelle, elles pourront être édifiées sur une hauteur maximale de deux mètres. Elles auront un aspect fini.

Toitures

Les toitures à pans multiples sont préconisées.

Les tôles utilisées pour la couverture doivent être de couleur claire et en accord avec la couleur des façades. Sont autorisées les couleurs verte et latérite.

Saillies

Les saillies des climatiseurs sont interdites, à moins qu'elles soient intégrées à la façade par des éléments d'architecture.

Les paraboles, antennes, chauffe-eau solaire ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront, de préférence, être installés sur cour.

Couleurs et matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés nus sur les façades extérieures des constructions, ni sur les clôtures.

Les murs maçonnés seront enduits et peints et présenteront un aspect fini.

Les imitations de matériaux peints ou collés ainsi que l'utilisation du carrelage ou faïence en façade sont interdites.

Les façades en bois pourront être peintes au moyen de peintures microporeuses ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois (lasure ou vernis).

Le nombre de couleurs utilisées en façade et sur les différents éléments de la construction devra être limité afin de préserver une harmonie.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

Article NI-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NI-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NI-14 – Coefficient d'occupation des sols

En NI1

La surface de plancher ne pourra dépasser 150 000 m².

En NI2,

Les constructions à vocation d'habitat, la surface de plancher doit rester inférieure ou égale à 150 m².

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions.