

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

**COMMUNE DE
ROQUEFORT LES PINS**

**MODIFICATION N°6 DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS**

**2. REGLEMENT
SUITE A LA MODIFICATION DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS**



CITADIA

Espace INGA
110 Parc Athéna
83190 Ollioules

Tel : 04.94.18.97.18
Fax : 04.94.18.97.19
www.citadia.com

TITRE VI ZONE NB

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage d'hébergement touristique,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les piscines et les clôtures,
- les serres,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement,
- les constructions à usage agricole en zone NBc et NBd,
- les constructions à usage de bureaux, de services et d'artisanat.

2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les opérations d'aménagements et les groupes d'habitation à condition que le nombre de lots constructibles ou de volumes bâtis (à l'exception des annexes) n'excède pas le résultat de la division : [superficie totale de l'unité foncière /n] – (n étant égal à la superficie minimale requise à l'article NB5 selon chaque secteur)
- les installations classées sont admises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

ARTICLE NB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article NB 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article NB 1 doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées -

Toute occupation ou utilisation du sol admise à l'article NB 1 doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut de réseau public ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En tout état de cause, un tel dispositif ne peut être admis que s'il est compatible avec la réglementation sanitaire en vigueur. Le système d'assainissement doit demeurer conforme à la capacité d'accueil supportée par l'unité foncière concernée.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières et fossés est interdite.

Les eaux de vidange de piscines ne devront pas se déverser sur les voies.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseaux, les constructions ne sont admises que si sont réalisés d'une part les aménagements permettant le libre écoulement des eaux

pluviales, et d'autre part, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné.

A compter de 30 m² d'imperméabilisation nouvelle, il est exigé la réalisation d'un ouvrage de rétention de 80 litres par m² de superficie imperméabilisée sans exutoire permettant de compenser l'impact. La capacité de cet ouvrage de rétention est limitée à 30 litres/m² de superficie imperméabilisée avec exutoire.

Les eaux récupérées seront dirigées vers un bassin de rétention dont le volume sera adapté aux opérations qu'il supporte, et évacuées dans un exutoire si il existe, soit un drain approprié. Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront obligatoirement récoltées (gouttières, trottoirs, voies, réseaux...) et acheminées vers l'ouvrage prévu à cet effet.

Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées dans la mesure du possible en souterrain.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

a) Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit au moins être égale à :

- secteur NBa : 2 000 m²
- secteur NBb : 2 500 m²
- secteur NBc : 5 000 m²
- secteur NBd : 10 000 m².

b) Toutefois, pour tout terrain bâti dont la superficie est inférieure à la superficie minimale de la zone, il sera admis sous réserve de possibilité correcte d'assainissement :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la S.H.O.N. obtenue après aménagement et extension respecte le C.O.S. applicable à la zone et défini à l'article NB 14,
- la construction d'une piscine,
- la construction d'annexes.

c) Aucune superficie minimum n'est imposée aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques
- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085.

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

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

Toutefois pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un minimum de 5 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci près ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives des lots internes à un lotissement ou à un groupement valant division parcellaire.

1. Doivent s'implanter en recul des limites séparatives :

- la distance de tout point d'un bâtiment ou d'une piscine au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres,
- toutefois pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un minimum de 5 mètres,
- toutefois, les annexes et les abris de jardins doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 1 mètre de la limite séparative

2. Peuvent s'implanter en limites séparatives :

- si le bâtiment nouveau s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.
- si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec une distance minimum de 4 mètres.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9m².

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol naturel ou excavé), ne pourra excéder 10,5 mètres à l'égout du toit ou au point le plus haut de la toiture terrasse et 12 mètres au sommet de la construction (faîtage).

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies, abris de jardins, etc...) ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètres de hauteur à partir du sol existant, à l'exception des clôtures pleines exécutées en pierre de pays appareillée à l'ancienne et des murs réalisés dans le prolongement d'un bâti existant.

La hauteur des murs de soutènement ne pourra excéder 2 mètres. Toutefois, il pourra être admis une hauteur supérieure dans la limite de la hauteur existante pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à 2 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 4 mètres.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être compatibles avec les recommandations contenues dans la notice de prescriptions architecturales annexée au règlement.

Pour les clôtures autres que les clôtures pleines définies à l'article 10, sont interdits en bord de voie publique, au dessus du mur bahut de 0,70 mètre, les dispositifs opaques dont l'aspect s'apparente à du plastique, des filets, des canisses et des panneaux bois. Toutefois, les canisses et les panneaux bois sont autorisés sur des limites séparatives. Sont autorisés les compositions végétales, les dispositifs à claire voie, les éléments en fer forgé, les grillages.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

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

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 30 m² de S.HON,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre ;

- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m² de SHON de salle de restaurant ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits ;
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980.

2. Préservation des arbres existants et "plantations à réaliser"

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article NB 1 doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés à raison d'un arbre de dimension équivalente pour un arbre abattu.

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

Les lotissements et groupes d'habitation dont le nombre de lots constructibles et de maisons individuelles est supérieur ou égal à 5, doivent comporter un espace vert commun d'une superficie au moins égale à 10 % de la superficie de l'unité foncière de propriété.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION UD SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas appliqué de coefficient d'occupation du sol aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,12 en NBa,
- 0,10 en NBb,
- 0,05 en NBc,
- 0,03 en NBd.

Dans les lotissements et les groupes de maisons individuelles, la répartition des surfaces de plancher résultant de l'application du C.O.S. est laissée à l'initiative du lotisseur ou du constructeur.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DOMAINE DU TRASTOUR

PROJET DE DIVISION 1



Adrien ROUANET
Géomètre-Expert
Successeur de J.-F. SERY

5, Avenue de LYON
06400 CANNES

Tel : 04.93.39.12.80

Fax : 04.93.68.37.91

contact@cabinetro Janet.fr

Dossier : 16190

Date : 21/11/2016

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE ROQUEFORT LES PINS

Lieu dit : " le Trastour "

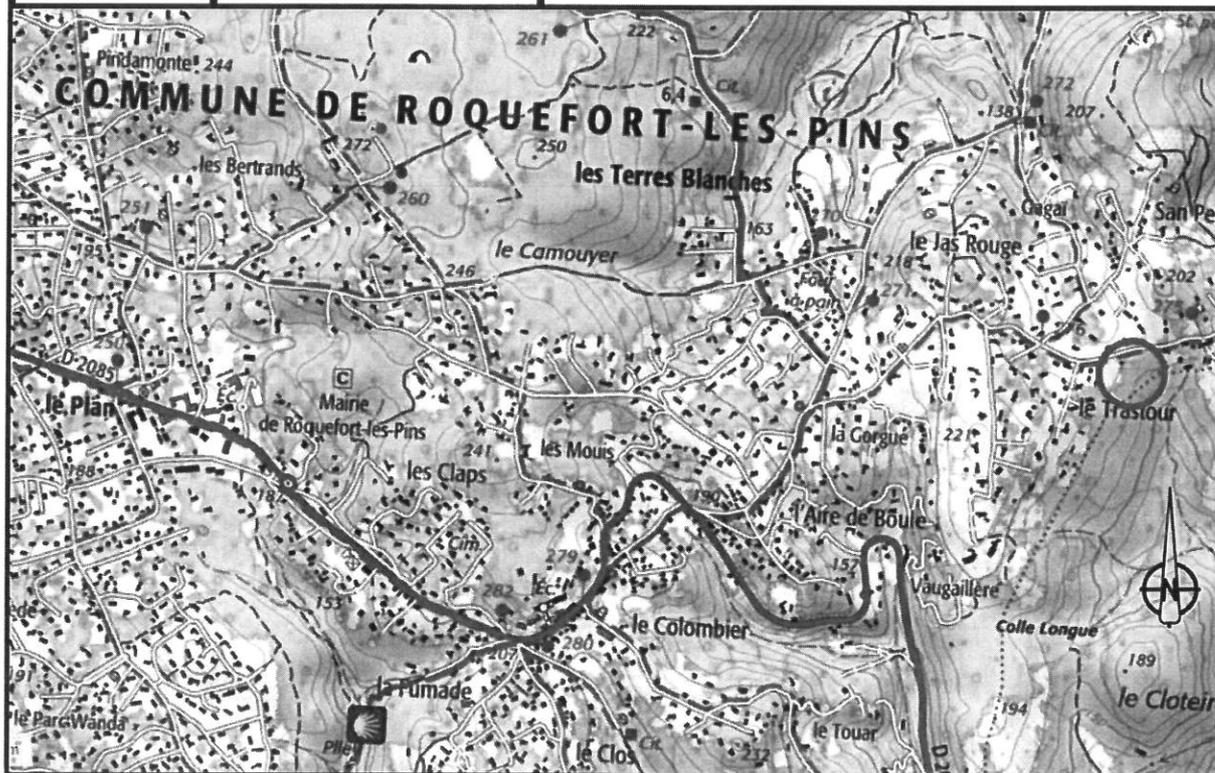
CADASTRE : Section DB

Contenance cadastrale : 16072 m²

Superficie 16080 m² à confirmer par bornage

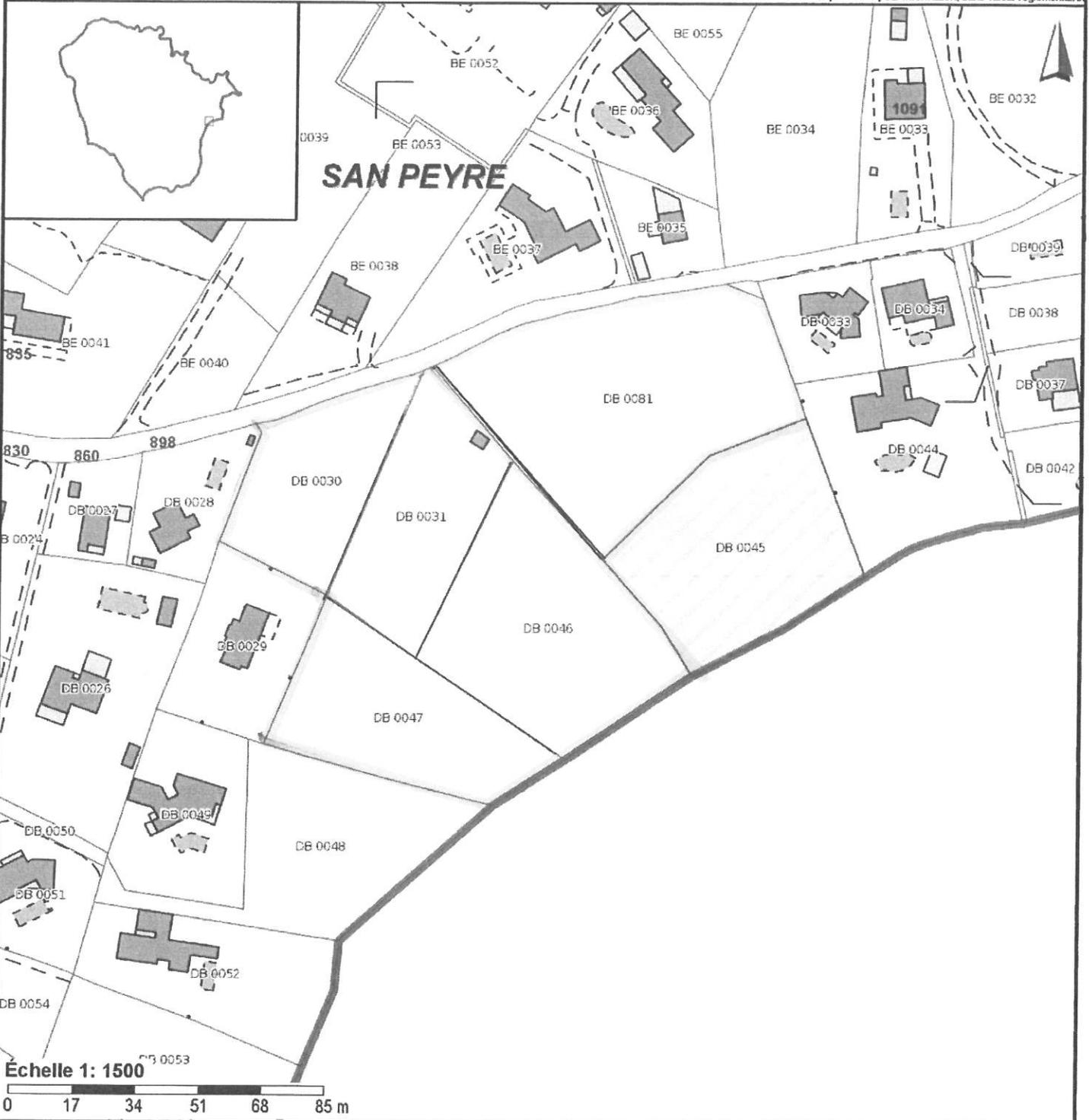
Echelle 1/500

Plan de Situation



WEBCARTO SICTIAM

Carte présentée pour information, sans valeur réglementaire.



Cadastre

- Communes
- Parcelles

Batiments

- Bâtiment en dur
- Construction légère

Cadastre divers

- Communes

