

PRELIMINAIRE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rocbaron.

ARTICLE 2 : COMBINAISON DU REGLEMENT DU PLU AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-26-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

▪ R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ R.111-5 : Desserte (sécurité des usagers), accès

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

▪ R.111-6 : Stationnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

▪ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ R.111-21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les périmètres visés aux articles R.123-11 à R.123-14 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain : DPU

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

2.3. Les articles L.111-3 à L.111-11, L.123-6, L.123-13, L.123-14, L.123-17 et L.313-2 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

En ce qui concerne particulièrement les dispositions de l'article L 111-3 selon lesquelles : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. » Il est précisé que la reconstruction de ces bâtiments est autorisée dans les volumes et emplacements qui existaient.

En ce qui concerne l'article L.111-6-2 alinéa 1er du code de l'urbanisme : « Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. » Il est précisé que l'application de ces dispositions l'emporte en cas d'incompatibilité avec les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords définies aux articles 11 du règlement.

2.4. L'article L.421-6 relatif aux opérations d'utilité publique

2.5. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées en annexes générales (document n°5 du PLU).

2.6. Les règlements des lotissements

Les associations syndicales de lotissements ci-dessous désignées ont demandé le maintien des règles d'urbanisme exprimées dans le règlement approuvé (En dehors des futurs lotissements postérieurs à la date d'approbation du PLU). Ces règles continuent de s'appliquer pour les lotissements suivants : Les Chanterelles, Les Écureuils.

2.7. Autres réglementations

Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

2.8. L'article R.111-21 relatif aux aspects extérieurs des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.9 L'arrêté préfectoral d'avril 2011 concernant les risques incendie (débroussailements...)

ARTICLE 3 : ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines U,
- zones à urbaniser AU,
- zones agricoles A,
- zones naturelles et forestières N.

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés listés dans le document n°5 du PLU annexes générales.

- ➡ Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (voir les documents graphiques, document n°4 du PLU) :

Les zones urbaines U

Zones U	Secteur	Zones à risques
1UA	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
2UA	2UAa (avec emprises maximales des constructions)	
UB	<i>Néant</i>	
UC		
UD		
UE		
UF		
UG	UGa - UGb - UGc	

Les zones à urbaniser AU

Zones AU	Secteur	Zones à risques
1AU	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
2AU		
4AU		
5AUi		5AUi

La zone agricole A

Zone A	Secteur	Secteur à risques
A	<i>Néant</i>	Ai

La zone naturelle N

Zones N	Secteur	Secteur à risques
N	Na - NL	Ni

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. Adaptations mineures

Sous réserve d'être accordées par décision du maire ou de l'autorité compétente, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Autres dispositions

Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale les dispositifs de protection contre les risques naturels, et notamment les risques incendies, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

Champ d'application : articles 3 à 14 de chaque zone.

- Bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occupation du sol peut être accordée pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- Ouvrages techniques, ouvrages d'infrastructure

Ils peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut notamment être le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, réseaux divers...

- Bâtiments sinistrés

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction si le permis de construire est demandé dans l'année suivant le sinistre, conformément à l'article L.123-5, troisième alinéa du code de l'urbanisme.

- Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il s'agit de leur existence légale.

ARTICLE 5 : RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable conformément à la Délibération du Conseil Municipal du 06 septembre 2007.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.

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

Dans les espaces boisés classés, tout changement ou mode d'occupation du sol est interdit et tout abattage d'arbre est soumis à autorisation préalable.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites qui figurent sur le plan des servitudes, les démolitions sont soumises au permis de démolir et tous les projets sont subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, soumis à permis d'aménager ;
- de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : ZONES DE BRUITS ET NORMES ACOUSTIQUES APPLICABLES SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE

Les bâtiments à construire édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er août 2014. Cette disposition s'applique aux voies identifiées dans l'arrêté annexé au présent règlement. L'intégralité de l'arrêté est consultable en mairie.

VOIR L'ANNEXE N°1

ARTICLE 7 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,
23 boulevard du Roi René, 13.617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

VOIR L'ANNEXE N°4