

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article : Champ d'application territorial du PLAN

Le présent règlement s'applique aux zones UC, UE, UM, IINA, NB et ND, objet de la présente Modification du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Roquefort les Pins.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,
2. Les articles R111-2, R111-3, R111-3-2, R111-14, R111-14-2, R111-15, R111-21 du code de l'urbanisme.
3. Les servitudes d'utilité publique annexées au présent document
4. Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
les périmètres sensibles
les zones d'intervention foncière
les zones d'aménagement différé
5. Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

Article 3 : Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par la Modification du Plan d'Occupation des Sols concerne plusieurs zones -UC, UE, UM, IINA, NB et ND-, réglementées par les titres -II,III,IV,V,VI et VII-du présent règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; la commission départementale d'urbanisme peut être consultée ainsi que la conférence permanente du permis de construire dans les matières où elle a reçu la délégation.

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 objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux

dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Article 6 : Zones de risques

- Application anticipée du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt

Le territoire de Roquefort les Pins est concerné par les dispositions prises en application anticipée du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt rendues opposables par Arrêté Préfectoral du 3 septembre 2009. Lorsque un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan d'Occupation des Sols augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

-Risques sismiques

Le territoire couvert par la commune de Roquefort les Pins est situé dans une zone de sismicité 1b. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°69-1063 du 15 novembre 1969 et des arrêtés du 1^{er} août 1979 et du 6 mars 1981.

Article 7 : Ouvrages techniques

Compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques ou de leur utilité publique, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment au-delà des polygones "enveloppe maximale des constructions" fixées par le plan de masse, dans le secteur UM et dans les autres secteurs sous réserve de leur inscription correcte dans le site.

Article 8 : Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions du présent règlement ne permettent pas la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

Article 9 : Rappels de procédure

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (article R421-12)

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'article L451-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L311-1 à 313-5 et R311-1 à R313-3 du code forestier.

TITRE II ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat résidentiel intégrant la zone centrale de commerces, services et équipements collectifs. Elle comprend trois secteurs :

- UCa intégrant lui-même les sous-secteurs UCa1 et UCa2
- UCb.
- UCc

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

ARTICLE UC 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 constructions à usage de commerce dans les sous-secteurs UCa1, et UCa2
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage de bureaux et services,
- les constructions à usage de stationnement,
- les piscines et les clôtures,
- les serres,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

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

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux liés à une activité artisanale ou commerciale de vente au détail exclusivement,
- 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 : $[\text{superficie totale de l'unité foncière} / n]$ – (n étant égal à la superficie minimale requise à l'article UC5 selon chaque secteur)
- les installations classées liées à l'activité de vie quotidienne du quartier sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, 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 UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

- Eaux usées -

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

Pour les installations classées tout rejet sera conditionné par un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de vidange de piscine ne devront pas se déverser sur les voies.

L'évacuation des eaux usées non traitées 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. Toutefois dans les lotissements et les groupes d'habitations, ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

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

- 1 500 m² en secteurs UCa et UCa1
- 2 000 m² en secteur UCb.
- UCa2 et UCc : sans objet

b) Toutefois, pour tout terrain bâti dont la superficie est inférieure à la superficie minimale de la zone, il sera admis sous réserve de possibilités correctes d'assainissement individuel (assainissement autonome) :

- le changement de destination et l'extension des occupations et utilisations du sol à usage commercial
- 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 UC 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 UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

a) UCc : sans objet

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

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques. Toutefois, dans le seul secteur UCa2, le prolongement des constructions dans l'alignement des façades existantes est autorisé.
- 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 2085. Cette distance de recul est ramenée à 13 mètres entre le rond-point de la Mairie et l'allée des Chênes.

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

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

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

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et aux emprises n'est pas réglementée

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) UCa1 et UCc : sans objet

b) Les dispositions ci après 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 :

- les occupations et utilisations du sol dans le seul sous-secteur UCa2.
- Dans le reste de la zone UC, y compris UCb et UCc, si :
 - o le bâtiment nouveau s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.
 - o deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative pourra être admise.

c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux voies et aux emprises n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 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.

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 UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 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.

Toutefois, dans le seul sous-secteur UCc, la hauteur des bâtiments, longeant la RD 2085, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 mètres, à l'exception des maisons individuelles dont la hauteur 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 UC 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 UC 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, 1 place pour 80 m² de S.H.O.N. et au minimum 2 places par logement (1,5 place par logement en UC a1)
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.,
- pour les constructions à usage de commerce :
 - * de moins de 50 m² de surface de vente : 2 places de stationnement automobile
 - * de moins de 300 m² de surface de vente, 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N. ; pour les autres, 10 places de stationnement pour 100 m² de S.H.O.N. ;
- pour les hôtels, 1 place par chambre ;
- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m² de S.H.O.N. de salle de restaurant ;
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N. ;
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits ;
- pour les établissements d'enseignement :
 - o établissements du 1^{er} degré : 1 place par classe,
 - o établissements du 2^{ème} degré : 2 places par classe,
 - o en outre, il est exigé 15 m² de surface de stationnement pour les deux roues, par classe,
 - o universités et établissements d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour quatre personnes.
 - o pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre 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.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 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 UC 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, par des arbres de taille équivalente.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour deux aires de stationnement.

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 UC 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.

Pour les autres occupations et utilisations du sol, le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,15 dans les secteurs UCa (y compris les secteurs UCa1 et UCa2),
- 0,12 dans le secteur UCb.
- 0,25 dans le secteur UCc

Dans les seuls secteurs UCa et UCb le COS est fixé à 0,20 pour les équipements collectifs y compris les logements liés à ces équipements.

Dans les seuls sous-secteurs UCa1 et UCa2, le COS est fixé à 0,24 pour les constructions à usage de commerce, tourisme, services, bureaux et 0,40 pour les équipements collectifs et logements de fonction, sous réserve de possibilités correctes d'assainissement individuel (assainissement autonome).

Dans les lotissements et les groupements d'habitation, la répartition de la surface de plancher hors œuvre nette résultant de l'application de ce COS est laissée à l'initiative du lotisseur ou du constructeur du groupement.

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

Sans objet.

NOTICE ANNEXE AU REGLEMENT

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES (Article 11)

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur.

Elles devront s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et tenir compte d'une dominante des pleins par rapport aux vides.

Sont interdits

Les imitations de matériaux, (fausses pierres, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts (plâtre briques, siporex, agglomérés etc...) l'emploi de couleurs vives pour les façades. L'emploi de tuiles plates, tôles ondulées en amiantes, ciment, fer galvanisé ou matières plastiques pour toute construction sans exception.

Prescriptions diverses

Les réservoirs apparents (cuves à gaz, mazout ou autres) devront être enterrés ou masqués par des plantations.

Les façades devront être en pierre ou en enduits de teintes sobres en harmonie avec le cadre environnant.

Les décrochements architecturaux seront sans recherche d'originalité décorative, c'est-à-dire que les fausses tours, les faux pigeonniers et autres éléments factices seront écartés.

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

Les garages et constructions annexes seront avantageusement incorporés au bâtiment principal. S'ils sont séparés ils seront implantés avec discrétion et en harmonie avec la construction principale.

Les murs de soutènement lorsque leur hauteur est égale ou supérieure à 1,50 m devront être masqués par des plantations.

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

Les talus dès leur création doivent être aménagés et complantés.

Est conseillé la construction d'un casier à poubelle intégré dans la clôture.

LEXIQUE : quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne sont pas contiguës aux bâtiments principaux.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

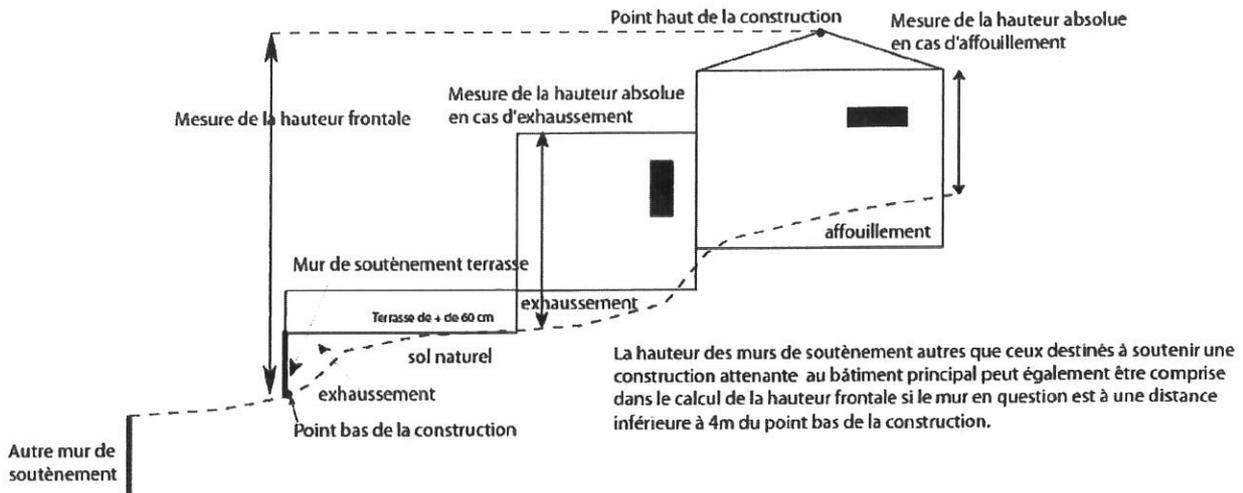
Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de tous les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent ou non du public,

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

Emprise au sol : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés y compris les piscines) et la superficie du terrain.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Hauteur frontale : la hauteur frontale d'une construction édifée en gradins sur pentes est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et le point le plus haut de la construction dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.



Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.