



DEPARTEMENT DE L'AUDE
**COMMUNE DE ROQUEFORT
 DES CORBIÈRES**

5

**3^{ème} MODIFICATION DU
 PLAN LOCAL D'URBANISME**



REGLEMENT

**Maître d'ouvrage :
 ROQUEFORT DES
 CORBIÈRES**

**Roquefort des
 Corbières le :**

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Avril 2017	MODIFICATION	CB	AF	c
Fév. 2017	MODIFICATION	CB	AF	b
Août 2016	CREATION	RC	AF	a



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
 CS 50 676
 34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : bet.lr@gaxieu.fr



BZ-06771

H:\Affaires\Roquefort Corbières\
 BZ-06771 3ème modif PLU\6-AVP



DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE ROQUEFORT DES CORBIERES

3^{ème} MODIFICATION DU PLU

Règlement

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROQUEFORT DES CORBIERES.

ARTICLE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal

Les articles L.101-1 ; L.101-2 ; L.131-4 ; L.131-6 ; L.102-13 ; L.151-1 à L.153-3 ; R.111-2 à R.111-5 ; R.111-26 ; R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Champs d'application de l'évaluation environnementale : Article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme.

Lois d'aménagement et d'urbanisme

1. *Prise en compte des risques naturels.*

- *dispositions relatives aux risques d'inondations* générés principalement par le cours d'eau Le Rieu, ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) générés par le bassin de la Berre prescrit le 2 janvier 2000 et fait l'objet d'une application par anticipation dans l'attente des documents définitifs.

- *dispositions relatives au risque de feux de forêts*

Autres dispositions

1. Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, relatif à la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'emploi, de transport et de services en intégrant la diversité des fonctions urbaines avec l'habitat et la mixité des types d'habitat,
2. Lois n°94-624 du 21 juillet 1994 et n°95-74 du 21 janvier 1995 relatives à l'habitat ;
3. Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion,
4. Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée sur la protection et la mise en valeur des paysages,
5. Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de protection de l'environnement, dispositions applicables sur une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A9 et une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN9 ;
6. Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 : Loi sur l'eau, rend compétent en matière d'assainissement collectif
7. Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
8. Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit un arrêté préfectoral en date du 7 février 2000 a déterminé les secteurs situés aux abords de l'autoroute n°9 et de la route nationale n°9 ;
9. Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive.

Les servitudes d'utilité publique reportées en l'annexe du plan et mentionnées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.

Sont et demeurent applicables les articles de l'urbanisme concernant

- Les périmètres sensibles,
- Le droit de préemption urbaine (D.P.U.),
- Les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.).

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en **4 zones** :

La zone urbaine comprend les zones suivantes : **Zones U**,

Comprenant les secteurs :

- 1 Ua : zone d'habitat ancien correspondant au vieux village comprenant le sous-secteur 1Ua1 le long de la rue du Soleil
- 2U : zone d'habitat jouxtant le centre ancien, susceptible d'être densifiée
- 3U zone d'habitat pavillonnaire susceptible d'être densifiée
- Ue : zone réservée à l'implantation de constructions à usage agricole, artisanat, industriel, commercial et de services (zone comprenant essentiellement la cave coopérative)
- Ug zone réservée à l'implantation d'activités de sports et de loisirs Un : zone située le long de la RN6009 où se trouvent des constructions à usage artisanal, commercial et d'habitation existants, susceptibles d'être densifiées.

Les zones à urbaniser se composent des zones :

1 AU : zone à urbaniser à court terme (à proximité des réseaux) comprenant les secteurs suivants :

- Secteur 1AUa répertorié à proximité du lieu-dit « Chemin de Sigean » concernant les secteurs à urbaniser à court terme. L'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire qu'à la condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur ;
- Secteur 1AUb : répertorié à proximité du lieu-dit « La Capelle » concernant les zones à urbaniser à moyen terme. L'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'à la condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur ;
- Secteur 1AUe : secteur à assainissement individuel ;
- Secteur 1AUef : répertorié dans les zones d'intérêt historique et archéologique.

La zone agricole : zone qui délimite la zone d'activités agricoles au sein de laquelle se trouve :

- le secteur A1 à vocation de jardin ;
- le secteur As destiné à l'accueil de champs solaire ou photovoltaïques.

La zone naturelle et forestière **Zones N**, comprenant les secteurs suivants :

- Na : dans lequel les dépôts matériaux et station d'enrobés sont autorisés

- Nc : dans lequel les carrières sont autorisées
- Ne : dans lequel les implantations d'éoliennes sont autorisée
- Nh : dans lequel les implantations d'habitations sont autorisées

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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. Les postes de transformation d'énergie électrique, les lignes électriques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas tenus de respecter les règles du présent document.

La superficie minimale des terrains pour l'assainissement individuel est de 1500 m².

ARTICLE V : RESEAUX - VOIRIES

Deux types de conventions pour la participation aux réseaux et voies seront signés entre la Municipalité et les candidats constructeurs : Une première convention pour ceux qui sont dans des zones urbanisées existantes puis une seconde convention pour ceux qui sont dans des zones d'urbanisation à créer.

ARTICLE VI : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE VII : IMPLANTATION - HAUTEUR

Les règles concernant l'implantation et la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens, etc.).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I / DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1Ua

ZONE 1Ua :

Il s'agit d'une zone d'habitat ancien correspondant au vieux village.

A l'intérieur des zones d'habitat ancien sera distingué un sous-secteur 1Ua1 le long de la rue du Soleil, dans lequel la hauteur de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est spécifique.

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

ARTICLE 1 Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions à usage : industriel, agricole autres que celles visées à l'article 1Ua 2, artisanat autres que celles visées à l'article 1Ua2 ;
- Les constructions à vocation d'activités susceptibles d'entraîner des risques de nuisances pour le voisinage des constructions à usage d'habitation ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Le stationnement de caravanes isolées et les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping, mobil-homes et les aires de stationnement de caravanes ;
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'habitation et aux constructions et les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les carrières.

ARTICLE 1Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux

Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la zone,
- Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
- En cas de sinistre on peut reconstruire à l'identique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Ua 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules.

Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1U4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les autres occupations du sol.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou nécessaire à l'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

3. Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain ou en câbles courants sur les façades.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain ou en câbles courants sur les façades.

ARTICLE 1Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 1Ua : l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement des façades.

En sous-secteur 1Ua1 un retrait minimum de 2m est obligatoire.

ARTICLE 1Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions peut se faire en limite séparative.

Les piscines

Non réglementées.

ARTICLE 1Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de la construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant, sans être supérieure à 11m.

En sous-secteur 1Ua1 elle ne peut être supérieure à 6m avec la particularité que la hauteur de la construction sera mesurée à partir du sol existant de la rue jusqu'à l'égout de la toiture.

En 1Ua et 1Ua1 : Le percement des murs pour créer une terrasse couverte est interdit. Toutefois les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve que la génoise soit conservée et qu'il n'y ait de changement ni dans la hauteur de la façade, ni dans son aspect extérieur. Elles ne pourront excéder 30% des surfaces couvertes au sol.

Non réglementée pour les équipements publics et collectifs.

ARTICLE 1Ua 11 ASPECT EXTERIEUR

Il est demandé de suivre scrupuleusement le cahier des charges de l'Opération façades de Aude Habitat (joint en annexe 4 du rapport de présentation).

L'ensemble du centre ancien est un ensemble relativement homogène en matière de volumétrie, d'organisation et de teintes. Cependant chaque étape de développement a déterminé des types architecturaux spécifiques jusqu'au XVIIème siècle, les bâtisseurs ont construits des maisons modestes aux encadrements en pierres équarries. La façade est le reflet de la fonctionnalité de la construction et par là même d'une certaine authenticité. Le décor, la composition sont absents.

A partir du XVIIIème, les façades des maisons d'habitation sont conçues comme des décors : ordonnancement des ouvertures, encadrements en plate-bande plus ou moins ornements.

Les enduits de façade

- Différents critères sont à prendre en compte
 - *Des critères d'ordre technique :*

Les murs montés en pierres hordées sans soin, à joints larges et irréguliers, dits de tout venant, nécessitent une protection qui doit être assurée par l'enduit.

La façade en pierre de taille à joints minces laissera les pierres apparentes.

- *Des critères d'ordre architectural et typologique :*

Les façades à encadrements de pierre en saillie doivent être enduites. En effet les encadrements en relief présentent souvent des prises en retrait, engagées dans la maçonnerie et au même nu. Cette disposition traduit la volonté de cacher l'irrégularité de ces prises sous un enduit.

A l'inverse, la façade aux encadrements de pierre disposées au même niveau que les pierres du mur incitent à ne pas réaliser un enduit continu tendu qui viendrait en surépaisseur par rapport aux pierres d'encadrement.

Enfin, certaines bâtisses agricoles (bâti considéré comme mineur) non habitées peuvent rester non enduites si la façade ne présente pas d'encadrement en saillie.

- Les techniques des enduits

- *les enduits*

Le traitement du parement sera adapté aux murs en pierre. L'enduit doit être réalisé à partir de chaux naturelles.

- *la finition*

L'aspect des enduits traditionnels recherché est soit par un talochage à l'éponge créant des nuances subtiles, soit par un brossage pour dégager les grains sans excès lors de l'emploi d'un sable à granulométrie proche des anciens sables locaux (0-5). Les enduits grattés sont interdits, les grains de sable arrachés laissant leurs empreintes en creux au lieu d'apparaître en relief.

- *les enduits à têtes vues*

La réalisation d'un rejointoiement « à têtes vues » reste un bon équilibre entre des joints trop en retrait et un enduit en surépaisseur par rapport aux pierres d'encadrement, L'enduit doit être réalisé à la chaux naturelle et finition brossée.

- *la coloration :*

La palette des sables habituellement approvisionnés induit une gamme de teintes restreinte dans les « beige jaune » ou « ocre orangé ».

D'autres méthodes de coloration sont également admises. La coloration peut être obtenue par l'adjonction de colorants, l'emploi d'une chaux colorée prête à l'emploi, un traitement de surface de l'enduit frais.

La palette de coloris autorisée est disponible en Mairie.

- Le traitement des enduits conservés :

Les façades ne nécessitant pas une réfection complète peuvent recevoir

- l'application d'un enduit de finition

- l'application d'un badigeon à la chaux

- l'application d'une peinture minérale au silicate

Les crépis plastiques, matériaux non compatibles avec des murs anciens en pierre, doivent être supprimés.

Les encadrements en pierre :

Ils sont réalisés dans une pierre calcaire tendre dont la teinte varie du blanc cassé à l'ocre jaune pâle. La pierre est parfois dégradée par érosion ou suite à des reprises au ciment, inadaptées au support tendre.

Les encadrements de pierre doivent être restaurés de manière à conserver la teinte et l'aspect (dimension, grain) du matériau, à l'aide d'un mortier compatible avec la pierre. Les pierres encrassées ou peintes doivent être décapées avec des produits non acides. Le sablage est proscrit car cette technique entraîne par la suite une dégradation rapide de la surface sablée.

Les génoises :

Elles doivent être laissées brutes dans le cas de rejointoiement. Dans les autres cas, application d'un lait de chaux.

Les décors :

Les façades enduites recherchent par l'emploi d'éléments en pierre ou par les décors à s'apparenter aux façades des immeubles de caractère en pierre taillée. La modénature de ces façades (pilastres, corniche, soubassement, encadrements) est reprise en dessin sur l'enduit quand le matériau fait défaut.

Le décor prend ainsi le relais des éléments en relief absents et assure une continuité typologique apparente. Bandeaux sous génoise et verticaux, fausses chaînes d'angle, dessin d'encadrement, dessin de pierres appareillées, soubassement en surépaisseur, filets constituent les éléments de ce décor réalisés par application de lait de chaux.

Pour les façades modestes ou caves enduites : le décor peint devient un élément essentiel
Pour les façades enduites à têtes vues : le décor ne s'accommode pas de la simplicité des matériaux apparents.
Pour les façades XIXème le décor vient en complément des éléments architecturaux existants. Il sera plus ou moins recherché selon la richesse des éléments de façade.

Les menuiseries extérieures :

Portes, fenêtres, volets portails et devantures apportent à chaque façade une configuration spécifique. Quand le remplacement d'une menuiserie s'impose, on copiera le type approprié au caractère de la façade concernée de manière à éviter la juxtaposition d'éléments disparates sur la même façade_

Les menuiseries PVC sont autorisées.

➤ **Les volets :**

Ils sont en bois, peints ou protégés par une lasure opaque (pour les coloris, se rapprocher de la palette de couleurs de Aude Habitat en mairie).

Les volets roulants en PVC sont interdits.

➤ **Les fenêtres :**

Elles sont en bois, peints ou protégés par une lasure opaque ou en PVC de teinte claire ou de couleur bois.

➤ **Les portes :**

Elles sont en bois ou en fer peint.

Elles présentent un ou deux vantaux (égaux) à panneaux moulurés, avec ou sans imposte fixe vitrée. Dans le noyau ancien, la majorité des portes d'entrée a été remplacée par des modèles plus contemporains, souvent composés d'une partie vitrée. Le choix de ces modèles a certainement permis de répondre à une des préoccupations essentielles aujourd'hui, celle de l'éclairage des logements, mais au détriment toutefois de la qualité architecturale. Dans ce secteur, des portes à cadres, ou des portes vitrées à panneaux selon le modèle traditionnel doivent être placées.

➤ **Les portails**

Ils sont un élément caractéristique du bâti agricole. La restauration ou le remplacement à l'identique est préconisé. Dans le cas d'une modification du niveau de plancher de l'étage, le portail doit être réalisé en deux parties, placées en feuillure sur le même plan vertical, à 35 cm minimum du nu extérieur de la façade

- une imposte fixe en bois plein
- un portail plein à deux vantaux la prolongeant, à lames verticales larges ou à lames horizontales.

➤ **Les devantures :**

Les commerces doivent obligatoirement s'intégrer dans le bâti existant en privilégiant les percements existants ou en créant des devantures plaquées bois. Les tonnelles seront privilégiées aux bannes. Les enseignes devront être limitées en excluant la pose de caissons lumineux.

La qualité des devantures et des enseignes repose sur quelques principes à observer dans le remplacement de ces éléments.

- *Les devantures disposées en feuillure :*
 - les menuiseries doivent être posées en feuillure, en retrait de 35 à 50 cm de la façade
 - leur largeur ne dépasse pas deux travées consécutives
 - la grille de protection est disposée à l'intérieur et laisse la façade dégagée le seuil de l'entrée *ne* doit pas trancher avec le sol public extérieur

- *Les devantures disposées en applique :*

Des modèles simples mais de qualité assurent la fonction de décoration, de fermeture et de support de lettrage attendus de ces placages à panneaux.

- *- les lettrages et enseignes*

Doivent être fixés lettre à lettre sur les façades ou le vitrage, peints sur une vitrine bois en applique, découpés ou peints sur des enseignes en drapeau de dimension limitée.

➤ **Les ferronneries :**

Elles sont présentes sur les immeubles bourgeois du XIX^{ème} siècle (garde-corps) et participent à la qualité architecturale de la façade.

Le barreaudage vertical en rez-de-chaussée est peu fréquent.

➤ **Les réseaux et équipements techniques en façade**

Ils doivent être intégrés pour être le plus discret possible.

Dans les passages horizontaux des câbles en façade en suivant les saillies et les ressauts, corniches, bandeaux de façade. Dans les passages verticaux dans la maçonnerie ou sous goulotte de taille réduite sans atteinte aux éléments de modénature et de décor. Les câbles et goulottes doivent être peints lorsqu'ils n'ont été éliminés dans le ton des matériaux de façade.

- **Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres et appareillages** lis sont à placer à l'intérieur (hall, cours,..) si cela n'est pas possible, ils sont à intégrer dans la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade ou du mur, en tenant compte de la composition générale des ouvertures et de la structure de l'édifice ou à dissimuler si cela est techniquement impossible.

La couverture

Les toitures et les ouvrages annexes, seront en tuile de type tuile canal de terre cuite soit anciennes, soit de couleur, de taille et de texture analogues aux tuiles anciennes.

➤ Zinguerie :

Les descentes et chenaux existants en terre cuite vernissée doivent être conservés.

Les descentes et chenaux en zinc avec dauphin en fonte en pied de chute sont autorisés. Le PVC est interdit.

➤ Les souches de cheminées et de ventilation :

Elles doivent être maçonnées et enduites au mortier de chaux naturelle

➤ Les antennes, paraboles et autres dispositifs :

Les antennes, paraboles, les capteurs solaires et climatiseurs doivent être discrets.

Si l'habitation comporte des cours intérieures, terrasses ou zones privatives cachées, les unités extérieures seront obligatoirement posées à ces emplacements.

Les clôtures

Tout mur de clôture existant doit être préservé, restitué, restauré selon l'art de bâtir traditionnel

Le mur en moellons de pierre doit être enduit au mortier de chaux naturel (finition et couleur identiques à celles de la construction principale) Le couronnement du mur se compose soit d'une pierre d'origine locale, soit de pierres posées en bâtière.

ARTICLE 1Ua 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, y compris lors d'un changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants.

Il est exigé une place de stationnement par logement. Cette place devra être située à l'intérieur de la parcelle ou dans la volumétrie du bâtiment. Cette obligation s'applique à la construction de tout nouveau logement, par création d'un nouveau bâtiment ou par rénovation/réhabilitation d'un bâtiment existant en vue d'accroître le nombre de logement (création d'appartements).

Par ailleurs, les travaux de rénovation/réhabilitation ou amélioration de l'habitat sans création de nouveaux logements ne pourront avoir pour conséquence de supprimer une place de stationnement.

ARTICLE 1Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort. La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée. Les plantations conduites en treille (vignes, chèvrefeuille, glycine, rosiers...) en pied de façade ou de mur sont encouragées pour accompagner et ponctuer l'espace public.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE 1UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2U

ZONE 2U :

Il s'agit d'une zone d'habitat située à la périphérie et jouxtant le centre ancien, susceptible d'être densifiée.

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

ARTICLE 2U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions à usage industriel, agricole autres que celles visées à l'article 2U 2, artisanat autres que celles visées à l'article 2U 2,

- Les constructions à vocation d'activités susceptibles d'entraîner des risques de nuisances pour le voisinage des constructions à usage d'habitation ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Le stationnement de caravanes isolées et les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping, mobil-homes et les aires de stationnement de caravanes ;
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'habitation et aux constructions ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les carrières.

ARTICLE 2U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

- L'édification de clôture est soumise déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la zone,

Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,

En cas de sinistre on peut reconstruire à l'identique.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2U 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules.

Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,

ARTICLE 2U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations du sol.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou nécessaire à l'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

3. Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain ou en câbles courants sur les façades.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain ou en câbles courants sur les façades.

ARTICLE 2U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement, dans ce cas, elles observeront un recul minimal de 5 m.

Non réglementée pour les équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 2U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementée pour les équipements publics ou collectifs.

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

Lorsque les constructions seront implantées en limite de propriété, elles devront respecter les contraintes suivantes :

- Longueur 10 m maxi par limite séparative,
- Pas d'ouverture en limite.

Annexes - non contiguës au bâtiment existant (garage, abri de jardin, local technique piscine...)

Les annexes implantées en limites séparatives ne pourront excéder 30m² de surface de plancher. Elles pourront être implantées en limites séparatives.

Les piscines

Non réglementées.

ARTICLE 2U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une, seule construction par parcelle est autorisée non compris les piscines, les abris de jardin et les garages.

Non réglementée pour les équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 2U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40%.

Emprise au sol non réglementée pour les granges et bâtisses construites avant 1940.

Non règlementée pour les équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 2U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur de la construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant, sans être supérieure à 6.5 m.

Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur de celle-ci ne peut excéder la hauteur moyenne des égouts des toitures avoisinantes.

Non réglementée pour les équipements publics ou collectifs.

Lorsque les constructions seront implantées en limite de propriété, elles devront respecter une hauteur de 2.5m maximum à l'égout du toit.

Les annexes non contiguës au bâtiment existant (garage, abri de jardin, local technique piscine...) ne pourront excéder une hauteur maximale de 3.5 m hors tout.

ARTICLE 2U 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Matériaux de façades et de menuiseries :

- choisir des matériaux et utiliser une palette de couleur se référant aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

- se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité

Couverture :

Le matériau de couverture (hors toiture-terrasse) sera en tuile de type tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toiture-terrasse ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol, Non règlementé pour les équipements publics ou collectifs

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs,

Les antennes, paraboles, les capteurs solaires et climatiseurs doivent être discrets.

Si l'habitation comporte des cours intérieures, terrasses ou zones privatives cachées, les unités extérieures seront obligatoirement posées à ces emplacements.

Clôtures :

Les clôtures donnant sur les voies seront d'une hauteur maximale de 1.80m dont 1m maximum maçonné.

Les clôtures mitoyennes seront d'une hauteur maximale de 1m80.

Les murs de clôtures (non en pierres naturelles) seront enduits des deux côtés

(Finition et couleur identiques à celles de la construction principale).

ARTICLE 2U 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une prévue impérativement hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle.

Par ailleurs, les travaux de rénovation/réhabilitation ou amélioration de l'habitat sans création de nouveaux logements ne pourront avoir pour conséquence de supprimer une place de stationnement existante (garage, place de stationnement sur la parcelle...).

ARTICLE 2U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort,

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée.

Les plantations conduites en treille (vignes, chèvrefeuille, glycine, rosiers...) en pied de façade ou de mur sont encouragées pour accompagner et ponctuer l'espace public.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE 2U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE 2U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3U

ZONE 3U :

Il s'agit d'une zone d'habitat pavillonnaire récente, susceptible d'être densifiée.

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

ARTICLE 3U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole autres que celles visées à l'article 3U 2, artisanat autres que celles visées à l'article 3U 2,
- Les constructions à vocation d'activités susceptibles d'entraîner des risques de nuisances pour le voisinage des constructions à usage d'habitation ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble et groupes d'habitations autres que ceux visés à l'article 3U 2,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées et les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping, mobil-homes et les aires de stationnement de caravanes,
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'habitation et aux constructions, les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les carrières.

ARTICLE 3U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la zone,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation et les groupes d'habitation dans la limite de 4 lots d'habitations,
- Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage,
- Les logements collectifs sont autorisés mais limités à 2 logements par collectif,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3U 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules.

Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE 3U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.Assainissement

2.1. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

3. Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 3U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 3U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique.

ARTICLE 3U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m. Lorsque les constructions seront implantées en limite de propriété, elles devront respecter les contraintes suivantes :

- Longueur 10m maxi par limite séparative,
- Pas d'ouverture en limite.

Annexes - non contiguës au bâtiment existant (garage, abri de jardin, local technique piscine...) :

Les annexes implantées en limites séparatives ne pourront excéder 30 m² de surface de plancher. Elles pourront être implantées en limites séparatives.

Les piscines

Non réglementées.

ARTICLE 3U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3m.

ARTICLE 3U 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 40%.

Emprise au sol non réglementée pour les granges et bâtisses construites avant 1940.

ARTICLE 3U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,5m. Cette hauteur est ramenée à 2,50m pour les constructions implantées en limite de propriété.

Annexes : La hauteur hors tout ne doit pas excéder 3,50 m.

Non réglementé pour les équipements publics ou collectifs.

ARTICLE 3U 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Matériaux de façades et de menuiseries :

- choisir des matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfère aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

- se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité

Couverture :

Le matériau de couverture (hors toiture-terrasse) sera en tuile de type tuile canal ou similaire de teinte claire

Les toiture-terrasse ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs : Les antennes, paraboles et les capteurs solaires et climatiseurs doivent être discrets. Si l'habitation comporte des cours intérieures, terrasses ou zones privatives cachées, les unités extérieures seront obligatoirement posées à ces emplacements.

Clôtures :

Les clôtures donnant sur les voies seront d'une hauteur maximale de 1,80m dont 1m maximum maçonné.

Les clôtures mitoyennes seront d'une hauteur maximale de 1.80m.

Les murs de clôtures (non en pierres naturelles) seront enduits de deux côtés (Finition et couleur identiques à celles de la construction principale).

ARTICLE 3U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une prévue impérativement hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle.

Cette obligation s'applique à la construction de tout nouveau logement ; par création d'un nouveau bâtiment ou par rénovation/réhabilitation d'un bâtiment existant en vue d'accroître le nombre de logement (création d'appartements). Par ailleurs, les travaux de rénovation/réhabilitation ou amélioration de l'habitat sans création de nouveaux logements ne pourront avoir pour conséquence de supprimer une place de stationnement existante (garage, place de stationnement sur la parcelle...).

ARTICLE 3U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de renforcer l'écrin végétal autour du centre ancien historique très minéral et pour que les parties récentes et à venir soient inscrites et fondues dans le grand paysage, planter des arbres de haut jet dans le respect de la palette végétale adaptée à la commune de Roquefort et dans un souci de composition paysagère dans les jardins est obligatoire :

- soit une palette domestique liée au verger et au jardin de maison (oliviers, amandiers et fruitiers méditerranéens, arbres d'ornement : laurier sauce, laurier rose, micocoulier, robinier, tilleul, mimosa, viornes tin et de manière mesurée cyprès fastigié...)

- soit une palette plus proche de la dynamique naturelle chêne vert, chêne kermès, arbousier, buis...

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée

Dans les lotissements et les quartiers, des emplacements seront créés afin de recevoir un local ou des points bleus.

Sur les aires de stationnement, doit être planté un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 3U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE 3U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

ZONE Ue :

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation de constructions à usage agricole, artisanat, industriel, commercial et de services. Cette zone comprenant essentiellement la cave coopérative.

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

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage hôtelier, d'habitation autres que celles visées à l'article Ue 2, et agricole à usage de bâtiment d'élevage,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations, les parcs résidentiels de loisir,
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires aux constructions et aux activités de la cave coopérative, les aires de stationnement ouvertes au public, les parcs d'attraction ouverts au public
- Les carrières.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à conformément à la réglementation en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous

Les constructions à usage d'habitation liées, nécessaires et indispensables à l'activité implantée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage, etc.).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise aux conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3. Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'emprise publique.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit.

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher doit être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE Ue 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée.

SECTION IV POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

ZONE Ug : Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités de sports et de loisirs.

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

ARTICLE Ug 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou équipement, autres que ceux visés à l'article Ug 2,
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux activités et constructions de la zone, les aires de stationnement ouvertes au public et les parcs d'attraction ouverts au public
- Les carrières.

ARTICLE Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- Les constructions, équipements et aménagement liées aux activités de sports et loisirs ou à usage d'équipement public.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité implantée dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,

ARTICLE Ug 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2.Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

3.Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain,

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ug 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Ug 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des constructions et installations en lien avec le caractère de la zone est possible en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

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

Non réglementée.

ARTICLE Ug 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ug 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les murs n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit.

ARTICLE Ug 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ug 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article Ug15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

Article Ug 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

ZONE Un :

Il s'agit d'une zone située le long de la RD 6009 où se trouvent des constructions à usage artisanal, commercial et d'habitation existantes, susceptibles d'être densifiées.

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

ARTICLE Un 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- Les constructions autres que celles visées à l'article Un 2,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires aux constructions,
- Les carrières.

ARTICLE Un 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- L'extension, l'adaptation et la réfection des bâtiments existants à condition que l'extension reste limitée à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et sans que l'ensemble n'excède 250 m² de surface de plancher et à condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Un 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si tes constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Un 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être déversées dans le réseau collecteur public, s'il existe.

Les aménagements réalisés ne doivent jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Un 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Un 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées aux distances suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6009.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux :

- Aux infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
Les constructions implantées en bordure des RD 66 et RD 205 hors agglomération, doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLE Un 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives, sous réserve que des dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- soit à une distance au moins égale à 3 m.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Un 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

Non réglementée pour les équipements publics.

ARTICLE Un 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction à l'égout du toit ne peut excéder 6.5 mètres. Non réglementée pour les équipements publics.

ARTICLE Un 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées, transformateurs, locaux techniques et foyers...) et le logement seront intégrés à l'architecture générale des bâtiments.

Les matériaux seront de bonne qualité, de mise en œuvre soignée et offriront une bonne tenue au vieillissement. Les matériaux utilisés en toiture devront présenter un aspect homogène et de qualité.

L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert est interdit, Ne seront laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination et connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps. Les enduits seront de préférence de couleur claire.

L'entreposage, le stockage, l'exposition de matériel, la vente à l'extérieur du bâtiment sont strictement interdits, sauf accord de la Commune.

Les enseignes en façade des bâtiments ne pourront pas dépasser le niveau d'acrotère ou l'égout de toiture

Les clôtures :

Elles seront composées soit d'un mur de maçonnerie de 1.60 maxi de hauteur, soit d'un muret maçonné de 0.40 m de hauteur surélevé de lisse bois ou grillagée de 1.60 m maximum au-dessus du sol naturel, doublé d'une haie végétale composée d'essences locales, non conduites (amandiers, oliviers, cyprès fastigié, viornes tin...).

Côté voirie : Les murs de clôtures (non en pierres naturelles) seront enduits de deux côtés (finition et couleur identiques à celles de la construction principale).

ARTICLE Un 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher doit être aménagée sur la parcelle.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher doit être réalisée sur la parcelle.

ARTICLE Un 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des schémas de principes ont été proposés dans le P.A.D.D comme supports à des projets d'aménagements paysagers.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée

Un écran végétal de haute futaie sera constitué pour tous les bâtiments ayant un impact visuel marquant sur le paysage.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Un 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article Un15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

Article Un 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

ZONE AU

Les zones à urbaniser se composent des zones :

1 AU : zone à urbaniser à court terme (à proximité des réseaux) comprenant les secteurs suivants :

- Secteur 1AUa répertorié à proximité du lieu-dit « Chemin de Sigean » concernant les secteurs à urbaniser à court terme. L'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire qu'à la condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue pour l'aménagement du secteur ;
- Secteur 1AUb : répertorié à proximité du lieu-dit « La Capelle » concernant les zones à urbaniser à moyen terme. L'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'à la condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue pour l'aménagement du secteur ;
- Secteur 1AUe : secteur à assainissement individuel
- Secteur 1AUf : répertorié dans les zones d'intérêt historique et archéologique.

La condition préalable à toute urbanisation est la mise en place de l'ensemble des réseaux secs et humides (électricité, téléphone, eau potable, assainissement), des voies d'accès et de communication, de l'éclairage public.

Une orientation d'aménagement a été mise en place par la commune sur les secteurs 1AUa et 1AUb pour une urbanisation cohérente. Elle propose une forme urbaine en cohérence avec le tissu urbain traditionnel et l'identité de la Commune. Elle s'appuie sur une pré étude paysagère, topographique et hydraulique, elle définit les espaces publics.

L'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb supposera de respecter les prescriptions du PPRi de la Berre qui imposent :

- **en aléa modéré** : la surélévation des planchers des locaux constitutifs de surface de plancher d'au moins 0.70m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel. Les planchers des autres types de constructions seront surélevés d'au moins 0.20m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

- **en aléa hydro géomorphologique** : La surélévation des planchers des constructions constitutives de surface de plancher d'au moins 0.60m par rapport à la côte moyenne du terrain naturel. Les planchers des autres types de constructions seront surélevés d'au moins 0.20 mètres par rapport à la côte moyenne du terrain naturel.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions à vocation artisanale susceptibles de générer des nuisances pour les constructions à usage d'habitation implantées dans la zone ;
- Les parcs résidentiels de loisir ;
- Le stationnement de caravanes isolées et les dépôts de véhicules ;
- Les terrains de camping, mobil-homes et les aires de stationnement de caravanes ;
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires à l'habitation et aux constructions et les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les carrières.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux ;
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

- Les constructions à usage : hôtelier, de commerce, de bureaux, de service, de stationnement après réalisation des travaux de viabilité ;
- Les constructions à vocation artisanale qui ne sont pas susceptibles de générer des nuisances pour les constructions à usage d'habitation implantées dans la zone et après réalisation des travaux de viabilité ;
- **En zone 1AU** : les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, ainsi que les groupes d'habitations après réalisation des travaux de viabilité ;
- **En secteur 1AUa** : les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, ainsi que les groupes d'habitations après réalisation des travaux de viabilité et sous condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur.
- **En secteur 1AUf** : les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation après réalisation des travaux de viabilité.

- **En secteur 1AUe** : l'implantation des constructions après réalisation d'un assainissement individuel.
- **En secteur 1AUb** : les constructions et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, ainsi que les groupes d'habitations après réalisation des travaux de viabilité et sous condition de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les opérations d'aménagement d'ensemble et autres occupations du sol.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf en secteur 1AUe qui est en assainissement individuel. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel (Voir le document annexé en fin de règlement).

Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviales et non celui des eaux usées.

Electricité

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- **Cas des zones à risque courant** : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales,

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur 1AUe où la superficie minimale des terrains (parcelle ou lot dans le cadre d'un lotissement) est de 1500 m² pour l'assainissement individuel (voir étude assainissement du secteur Figuerasses jointe dans les annexes sanitaires.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des piscines devra se faire à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite de propriété soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Lorsque les constructions sont implantées en limite de propriété, elles devront respecter les conditions suivantes :

- Longueur 10 m maxi par limites séparatives
- Pas d'ouverture en limite séparatives

Annexes non contiguës au bâtiment existant (garage, abri de jardin, local technique piscine...) : Lorsque les annexes seront implantées en limite de propriété, elles devront respecter les contraintes suivantes :

- longueur 10 m maxi par limites séparatives
- pas d'ouverture en limite.

Les annexes situées en limite de propriété ne pourront excéder 30 m² de surface de plancher dans la limite des emprises au sol fixées par l'article 1AU9.

Les piscines :

L'implantation des piscines devra se faire à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur 1AU : La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

En secteur 1AUa et 1AUb : Une seule construction à vocation d'habitation est autorisée par parcelle.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur 1AU : l'emprise au sol est de 30 %

En secteur 1AUa et 1AUb : l'emprise au sol est de 60 %

Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le présent article s'applique à chaque parcelle issue de divisions.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout travaux jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6.5 m à l'égout du toit.

Dans le cas de constructions implantées en limite séparative leur hauteur ne peut excéder 4.5m hors tout.

La hauteur des annexes implantées en limite de propriété contiguës ou non au bâtiment principal d'habitation ne devra pas excéder 4.50 m hors tout.

Non réglementée pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales : 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.

Les constructions à volumes simples, sans tour et tourelle sont à privilégier.

Façades : Les coloris doivent être non criards et en référence aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité. Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents.

Couverture :

Le matériau de couverture (hors toitures terrasses) sera : en tuile de type tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs :

Les antennes, paraboles, les capteurs solaires et climatiseurs doivent être discrets.

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve de ne pas couvrir la superficie totale de la toiture et de garder une proportion cohérente correspondant à un quart de la toiture (jusqu'à 30 % maximum).

Si l'habitation comporte des cours intérieures, terrasses ou zones privatives cachées, les unités extérieures seront obligatoirement posées à ces emplacements.

Clôtures :

Clôtures sur la voie publique en secteur 1AU : la hauteur maximale devra être de 1.80 m dont 1.20 mètres maximum en mur maçonné.

Clôtures sur la voie publique en 1AUa et 1AUb : la hauteur maximale devra être de 1.80 m dont 1.20 mètres qui devra être en mur maçonné surélevé de panneaux grillagés de 0.60 mètres.

Les clôtures mitoyennes seront d'une hauteur maximale de 1m80. Les murs de clôtures (non en pierres naturelles) seront enduits des deux côtés avec une finition et couleur identique à celles de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En 1AU : il est exigé deux places de stationnement par logement dont une impérativement prévue hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle.

Cette obligation s'applique à la construction de tout nouveau logement, par création d'un nouveau bâtiment ou par rénovation/réhabilitation d'un bâtiment existant en vue d'accroître le nombre de logement (création d'appariements).

Par ailleurs, les travaux de rénovation/réhabilitation ou amélioration de l'habitat sans création de nouveaux logements ne pourront avoir pour conséquence de supprimer une place de stationnement existante (garage, place de stationnement sur la parcelle...).

En 1AUa et 1AUb : par logement, il est exigé une place publique et une place privative hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle. La place publique est exigée sous réserve d'aménagement prévus dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de renforcer l'écrin végétal autour du centre ancien historique très minéral et pour que les parties récentes et à venir soient inscrites et fondues dans le grand paysage, il est recommandé de planter des arbres de haut jet dans le respect de la palette végétale adaptée à la commune de Roquefort et dans un souci de composition paysagère dans les jardins est obligatoire.

- Soit une palette domestique liée au verger et au jardin de maison (oliviers, amandiers et fruitiers méditerranéens, arbres d'ornement : laurier sauce, laurier rose, micocoulier, robinier, tilleul, mimosa, viornes tin et de manière mesurée cyprès fastigié.,.)
- Soit une palette plus proche de la dynamique naturelle chérie vert, chêne kermès, arbousier. Buis...

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de haies mélangées d'essences locales non conduites est préconisée.

30% de la superficie du lot sera consacrée aux plantations.

Dans les lotissements et les quartiers des emplacements seront créés afin de recevoir un local ou des points bleus.

Sur les aires de stationnement, doit être planté un arbre de haute tige tous les deux emplacements.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Zone A

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A délimite la zone d'activités agricoles au sein de laquelle se trouve :

- le secteur A1 à vocation de jardin ;
- le secteur As destiné à l'accueil de champs solaire ou photovoltaïques.

Seules sont autorisées en As les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article L151-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les espaces inondables, se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en A

- Les abris de jardin.

Sont interdits en A1

-L'aménagement, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination ;

Sont interdits en A et A1

- Toute construction sauf les équipements collectifs et celles citées dans l'article A 2 ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités et groupes d'habitations ;
- Les implantations de champs solaire ou photovoltaïque, et les constructions liées à leur exploitation sauf dans le sous-secteur As ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de véhicules ;
- Les installations et travaux divers saufs les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les carrières ;
- En zone A soumise au risque inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement PPRi ;

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1- Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :**En A :**

- Les constructions sous réserve que la présence permanente et rapprochée avec l'activité agricole soit nécessaire, que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique.
 - Les constructions à usage d'habitation, nécessitant la présence permanente et rapprochée de l'activité agricole, doivent être implantées à proximité immédiate soit environ 50 mètres du siège d'exploitation existant. Cette distance peut être portée à 100 mètres dans les cas où des justifications particulières sont apportées (topographie, contraintes techniques, incompatibilité avec la pratique agricole...)
- Les hangars nécessaires à l'activité agricole sans siège d'exploitation.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans que cette extension n'excède 250 m² de surface de plancher.
- Les constructions et équipements à usage de loisirs liés à l'agriculture ainsi que l'implantation de gîtes ou chambres d'hôtes dans l'environnement du corps d'exploitation sont autorisées à condition de demeurer accessoires à l'activité de l'exploitant. A défaut, les projets de diversification de l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes) ne seront envisageables qu'en cas de création d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à titre exceptionnel au cours d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. La création de ces STECAL devra être soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Les équipements directement liés à l'entretien et à l'exploitation de l'Autoroute A9 (la Languedocienne) en particulier, les ouvrages de recueil et de traitement des eaux de ruissellement de l'Autoroute.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

2. Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le D.P.N fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la D.T.N hors et en agglomération.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise.

2. Assainissement

a. Eaux usées :

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées aux distances suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD6009,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions implantées en bordure des RD 66 et RD 205 hors agglomération, doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée. Les portails seront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rive (adjacente à la propriété) de la chaussée et la plateforme ainsi formée aura une pente maximale de 5%.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m.

Non réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

En A : Non réglementé.

En secteur A1 : Les abris de jardin ne pourront excéder une superficie maximale de 10 m²

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En A : Non réglementé.

En secteur A1 : Les abris de jardin ne devront pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit de 2,5 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Matériaux de façades et de menuiseries :

- choisir des matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
- se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité

Couverture :

Le matériau de couverture (hors toiture-terrasse) sera en tuile de type tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs :

- à dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et des points de vue remarquables du village.

Abris de jardin : les abris de jardin doivent présenter une superficie maximale de 10 m², une hauteur maximale à l'égout du toit de 2.50 m et ne peuvent comprendre qu'une seule ouverture (porte d'entrée). Seuls les abris démontables en matériaux bois sont autorisés, aucune surface bétonnée n'est admise.

Clôtures :

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit compatible avec le caractère et/ou l'intérêt des lieux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être en adéquation avec la réglementation sur le débroussaillage précisée dans les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort des Corbières.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée

Un écran végétal de haute futaie sera constitué pour tous les bâtiments ayant un impact visuel marquant sur le paysage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle se compose également des secteurs :

- Secteur Nh autorisant les constructions à usage d'habitation,
- Secteur Na : autorisant les dépôts de matériaux et station d'enrobés,
- Secteur Nc : autorisant les carrières est instauré au Pb de Roque,
- Secteurs Ne autorisant les implantations d'éoliennes,
- Secteur Ns : autorisant les implantations de champs solaire ou photovoltaïque.

Pour les espaces inondables, se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

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 sauf les équipements publics collectifs et celles citées dans article N2 ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec changement d'affectation autres que ceux visés à l'article N2 ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités ou les groupes d'habitations ;
- Les parcs résidentiels de loisir,

- Le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de véhicules,
- Les installations et travaux divers sauf les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de matériaux et station d'enrobés sauf en en sous-secteur Na,
- Les carrières sauf en sous-secteur Nc,
- Les implantations d'éoliennes et des constructions liées à leur implantation (postes électriques, mat de référencement...) sauf en sous-secteur Ne,
- Les implantations de champ solaire ou photovoltaïque et des constructions liées à leur implantation sauf en secteur Ns,

En zone N soumise au risque inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1-Rappels

- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux (à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et forestière),
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation-conformément à la réglementation en vigueur.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir,

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

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation, à condition que l'extension soit contiguë à l'existant, qu'elle reste limitée à 50% de la surface du bâtiment existant et sans que l'ensemble n'excède 250 m² de surface de plancher, que cette extension n'empiète pas dans la zone A et que cela ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Nh : L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation à condition que l'extension soit contiguë à l'existant, qu'elle reste limitée à 50% de la surface du bâtiment existant et sans que l'ensemble n'excède 250 m² de surface de

plancher, que cette extension n'empiète pas dans la zone A et que cela ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les équipements directement liés à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute A9 (La Languedocienne) en particulier, les ouvrages de recueil et de traitement des eaux de ruissellement de l'autoroute.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise

Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées aux distances suivantes

-100 m de part et d'autre de l'axe de l'A9,

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN6009.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les constructions implantées en bordure des RD 66 et RD 205 hors agglomération, doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m.

Non réglementé pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Non réglementé pour les éoliennes et les constructions liées à leur fonctionnement **en secteur Ne**.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m.

Non réglementé pour les éoliennes et les constructions liées à leur fonctionnement en secteur Ne.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Matériaux de façades et de menuiseries :

- choisir des matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfère aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

- se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité

Couverture :

Le matériau de couverture (hors toiture-terrasse) sera en tuile de type tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs :

- à dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et des points de vue remarquables du village.

Clôtures :

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être en adéquation avec la réglementation sur le débroussaillage précisée dans les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort. La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée. Un écran végétal de haute futaie sera constitué pour tous les bâtiments ayant un impact visuel marquant sur le paysage.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ANNEXE AU REGLEMENT PLU

ANNEXE

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1 IMPACT DE L'URBANISATION LE RUISSELLEMENT

L'urbanisation des zones AUa et AUb va se traduire par une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols et par voie de conséquence d'une augmentation des débits de ruissellement pluvial sur le bassin versant situé à l'aval.

Pour évaluer l'incidence de l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUb sur les débits de ruissellement pluvial il a été établi une comparaison entre l'état initial qui correspond à l'occupation actuelle des sols (agricole ou naturelle) et l'état final qui correspond au projet abouti.

L'évaluation des débits incidents est réalisée à partir de la formule rationnelle.

$$Q = 0,167 \times Cr \times i \times A$$

Avec :

Q : débit en m³/s

Cr : coefficient de ruissellement,

i : intensité de pluie en mm/min,

A : surface de la zone.

Le temps de concentration est estimé avec la formule de Kirpisch.

$$t_c(\text{min}) = 0,02 \cdot L^{0,77} \cdot p^{0,383}$$

avec

t_c en minutes

L : chemin hydraulique le plus long (m)

p : pente moyenne du bassin versant (m/m)

Le ratio d'imperméabilisation est évalué à partir des hypothèses suivantes :

- 17 % de voiries, trottoirs, parking,...
- 50% des parcelles imperméabilisées

Ce ratio est converti en coefficients de ruissellement en fonction du type d'occupation de sol et de la période de retour de l'épisode pluvieux.

	Débit actuel m3/s			Débit futur m3/s		
	5 ans	10 ans	100 ans	5 ans	10 ans	100 ans
Zone AUa	0.42	0.523	0.326	1.06	1.25	1.96
Zone AUb	0.21	0.259	0.456	0.38	0.45	0.70

L'aménagement des zones AUa et AUb va engendrer une augmentation des débits de ruissellement.

ANNEXE

2. LES MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires devront permettre la non aggravation de l'état initial en garantissant un débit généré par la nouvelle zone urbanisée inférieur ou égal au débit initial jusqu'à la période de retour 100 ans.

2.1 *Création de réseaux de collecte*

Les zones seront drainées par un réseau de collecte enterré dimensionné sans mise en charge pour le débit de projet d'occurrence minimale décennale (pluie courte durée). Il sera tenu compte dans le dimensionnement des réseaux des débits produits par les bassins versants amont et latéraux.

Prescriptions générales:

- La conception des réseaux sera étudiée en tenant compte du fil d'eau du réseau récepteur.
- Pour les réseaux busés, les diamètres seront au minimum de 300 mm intérieur et les pentes minimales de pose à respecter seront de 0,003 m/m. Les vitesses maximales (période de retour 10 ans) n'excéderont pas 4 m/s.

Zone AUb: Un réseau de collecte sera créé permettant l'évacuation des écoulements de surface vers le réseau de collecte de la zone AUa.

Zone AUa : Un réseau de collecte sera créé permettant l'évacuation des écoulements de surface vers le Rieux via un fossé et une traversée de la RD66 à créer. Ce réseau devra tenir compte des écoulements de la zone AUb en terme de débits, mais également en terme de côte de fil d'eau.

2.2 *Création de volume de rétention*

Pour compenser l'imperméabilisation des sols et conformément aux prescriptions du service Eau et Environnement de la DDEA 11, chaque projet d'urbanisation devra justifier au minimum :

- De la création à l'exutoire de la zone urbanisée d'un volume de rétention utile équivalent à 100 l par m² imperméabilisé au minimum,
- D'un débit de fuite de 7 l/s par hectare imperméabilisé.

L'ouvrage sera par ailleurs équipé :

- d'une surverse dimensionnée sur le débit de projet futur centennal (pluie courte durée),
- d'une vanne de régulation sur l'orifice de fuite

Il est reconnu que ces règles de dimensionnement offrent une protection approximative de niveau décennal.

ANNEXE

2.3 Solutions techniques pour le stockage des eaux pluviales

Les bassins de rétention

La solution généralement retenue pour créer le stockage d'eaux pluviales requis est la création d'un bassin en terre sec implanté au point bas de la zone aménagée.

Des paramètres de dimensionnement peuvent contribuer à satisfaire à une bonne intégration paysagère (de manière non exhaustive) :

- la pente des talus qui ne doit pas excéder 20% / 30%,
- la profondeur maximale qui ne doit pas excéder 1m,
- l'enherbement et la végétalisation (la plantation d'arbres sera proscrite sur les digues en remblais),
- l'aménagement intérieur de la zone de rétention en parc de loisirs, terrain de jeux ...

Le critère sécurité sera incontournable dans la conception de l'ouvrage (escaliers de remontée des talus disposés en plusieurs endroits, garde corps sur les ouvrages de génie civil, ...).

Une attention particulière sera portée sur les ouvrages de rétention construits en remblais. Les règles de conception d'ouvrages en digue seront scrupuleusement respectées. Toute digue d'élévation supérieure à 2 mètres de hauteur fera l'objet d'une étude spécifique de risque envisageant la rupture de digue (étude soumise à l'agrément des Services concernés).

Les techniques alternatives

En remplacement ou en association avec les bassins traditionnels, il sera souhaitable de créer des structures de rétention qui s'insèrent de manière plus diffuse dans le tissu urbain :

- Les dispositifs de rétention à la parcelle comme par exemple le stockage sur toiture terrasse,
- les noues et les fossés,
- les tranchées drainantes,
- les chaussées réservoir,
- les bassins enterrés.

Dans le cas de la mise en place de chaussées réservoirs, une étude de sol permettra de déterminer le coefficient d'infiltration du sol.

Le plan projeté de gestion des eaux pluviales, présenté ci-après, indique les sens d'écoulement des eaux de ruissellement et les exutoires pour les zones AUa et AUb. Les volumes de rétention ne sont pas mentionnés puisque leurs emplacements dépendront des techniques retenues (bassin de rétention ou technique alternative).

Cependant, il est privilégié :

- pour la zone AUa la création d'un bassin de rétention
- pour la zone AUb la création d'une chaussée réservoir dont le volume de stockage serait complété si nécessaire par une autre des techniques alternatives citées ci-dessus (en fonction des résultats de l'étude de sol susmentionnée et en particulier du coefficient d'infiltration du sol, des matériaux constitutifs de la structure de stockage, de la profondeur de la nappe...)