

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 XVII^{ème} 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 XVIII^{ème}, les façades des maisons d'habitation sont conçues comme des décors : ordonnancement des ouvertures, encadrements en plate-bande plus ou moins ornementés.

Les enduits de façade

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

Les murs montés en pierres hourdées 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.