

## 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 réglementée 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 30m<sup>2</sup> 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 règlementée 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-terrace, la hauteur de celle-ci ne peut excéder la hauteur moyenne des égouts des toitures avoisinantes.

Non règlementée 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.