

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.