

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.