

## 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 m<sup>2</sup> 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 poubelles...) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.