



DEPARTEMENT DE L'AUDE

**COMMUNE DE ROQUEFORT
DES CORBIÈRES**

1

**3^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



NOTICE EXPLICATIVE

**Maître d'ouvrage :
ROQUEFORT DES
CORBIÈRES**

**Roquefort des
Corbières le :**

Signature :

Avril 2017	MODIFICATION	CB	AF	c
Fév. 2017	MODIFICATION	CB	AF	b
Août 2016	CREATION	RC	AF	a
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : bet.lr@gaxieu.fr



BZ-06771

H:\Affaires\Roquefort Corbières\
BZ-06771 3ème modif PLU\6-AVP



DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE ROQUEFORT DES CORBIERES

3^{ème} MODIFICATION DU PLU

Notice Explicative

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	3
PARTIE I : ADAPTATION DE L'OAP ET DU REGLEMENT DE LA ZONE AUA.....	5
I. LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDES	5
II. LES JUSTIFICATIONS	6
III. LES PIECES DU PLU A MODIFIER	6
<i>III.1. L'Orienta</i> <i>tion d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>7</i>
III.1.1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVANT MODIFICATION	7
III.1.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION	8
<i>III.2. Le Règlement de la zone AUa du PLU</i>	<i>13</i>
PARTIE II : MISE A JOUR DE L'ENSEMBLE DU REGLEMENT DU PLU	22
I. LES JUSTIFICATIONS	22
II. LA PIECE DU PLU A MODIFIER : LE REGLEMENT DU PLU	23
PARTIE III : MISE EN COHERENCE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	79
I. LES JUSTIFICATIONS	79
II. LES PIECES DU PLU A MODIFIER	79
<i>II.1. Le Plan de Zonage.....</i>	<i>79</i>
II.1.1. LE PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION	79
II.1.2. LE PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION.....	80
<i>II.2. Le Règlement de la Zone 1AU.....</i>	<i>81</i>
PARTIE IV : LES EFFETS DE LA MODIFICATION	88
I. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	88
<i>I.1. Le cadre réglementaire.....</i>	<i>88</i>
<i>I.2. Analyse des zones d'études :</i>	<i>90</i>
II. LES EFFETS POSITIFS DE LA MODIFICATION : PRISE EN COMPTE DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR	94

PREAMBULE

■ Historique du document d'urbanisme

L'actuel projet de modification du PLU de la Commune de Roquefort des Corbières s'inscrit dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2005.

Depuis son approbation, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs adaptations et plus précisément :

- 1^{ère} modification du PLU approuvée le 25 avril 2007 ;
- 1^{ère} révision simplifiée du PLU approuvée le 25 octobre 2007 ;
- 2^{ème} révision simplifiée du PLU approuvée le 2 septembre 2008 ;
- 3^{ème} révision simplifiée du PLU approuvée le 27 novembre 2009 ;
- 2^{ème} modification du PLU approuvée le 14 septembre 2011 ;
- 3^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le 3 décembre 2012 ;
- 4^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le 27 juin 2014 ;
- 5^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le 6 juin 2016.

Remarque : Il convient de préciser pour rappel un point quant à l'historique des procédures liées à l'évolution du PLU de Roquefort des Corbières. La 5^{ème} modification simplifiée du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2016. Cependant, le plan de zonage joint à la version du dossier de 5^{ème} modification simplifiée pour approbation, n'était pas la dernière version du plan opposable. De fait, une nouvelle délibération en date du 6 juin 2016 est venue annuler la délibération du 29 mars approuvant la 5^{ème} modification simplifiée afin de joindre au dossier la version du plan opposable tel qu'il avait été modifié par le biais de la procédure de 2^{ème} modification du PLU en date du 14 septembre 2011 (remplacement des zones 1AU, 2AU et 3AU par les zones AUa destinées à être urbanisées dans un premier temps et AUb destinées à être urbanisées dans un second temps). Pour précision, par un courrier émis le 10 juin 2016 et reçu le 16 par la Mairie, les Services de la Préfecture ont souligné que « le règlement graphique utilisé pour cette procédure n'est pas celui opposable à ce jour » et ont recommandé de prendre en compte cette observation lors d'une prochaine modification du PLU. Or, cette erreur matérielle a déjà été prise en compte au travers de la nouvelle délibération d'approbation du 6 juin 2016 annulant et remplaçant celle du 29 mars 2016.

Ainsi, les observations du contrôle de légalité relatives au plan de zonage du PLU ayant déjà été prises en compte, la présente procédure de 3^{ème} modification du PLU n'aura pas pour objet de revenir sur cet élément d'erreur matérielle.

La commune de Roquefort des Corbières a prescrit, par un arrêté municipal en date du 3 août 2016 la 3^{ème} modification du PLU conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

■ Présentation des objets de la 3^{ème} modification du PLU

La commune de Roquefort des Corbières à travers cette 3^{ème} modification du PLU souhaite poursuivre plusieurs objectifs :

- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone AUa ;
- L'adaptation du règlement de la zone AUa qui a pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire ;
- Le toilettage du règlement des autres zones du PLU afin de le mettre à jour des dernières lois ainsi que la mise en cohérence des documents graphiques du PLU ;

Remarque : La 2^{ème} modification du PLU approuvée en 2011 a entraîné le classement de la zone AUa en zone future d'urbanisation à court terme dans la mesure où les réseaux sont à proximité. Il s'agit donc d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation.

■ Cadre juridique :

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification du PLU envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En outre, le Code de l'urbanisme dans son article L.153-41 vient préciser que la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque l'adaptation du PLU entraîne :

- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Comme énoncé précédemment à travers cette modification du PLU la commune souhaite adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la zone AUa, adapter le règlement de la zone AUa qui a pour effet de majorer de plus de 20 % les droits à construire, toiletter le règlement des autres zones du PLU ainsi que de mettre en cohérence les documents graphiques ;

Force est de constater que le seul fait d'adapter le règlement de la zone AUa en majorant de plus de 20% les droits à construire justifie le recours à la procédure de modification du PLU de droit commun sans qu'il soit possible de mettre en œuvre une modification en sa forme simplifiée.

PARTIE I : ADAPTATION DE L'OAP ET DU REGLEMENT DE LA ZONE AUa

I. LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDES



Localisation de la Zone AUa du PLU

II. LES JUSTIFICATIONS

A travers la 3^{ème} modification du PLU, la commune de Roquefort des Corbières souhaite adapter les prescriptions règlementaires relatives à la zone AUa située à proximité du Chemin de Sigean en vue de la réalisation d'aménagements futurs. En effet, les principes d'aménagement de cette zone ont été fixés dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 septembre 2011 et ne correspondent plus aux volontés communales actuelles.

Remarque : Il convient de préciser que dans un souci de cohérence et d'homogénéité dans la dénomination des zones, la volonté communale a été de modifier la dénomination des zones en ajoutant l'indice 1 aux différentes zones AU : 1AUa, 1AUb, 1AUe, 1AUf (cf partie III de la présente notice).

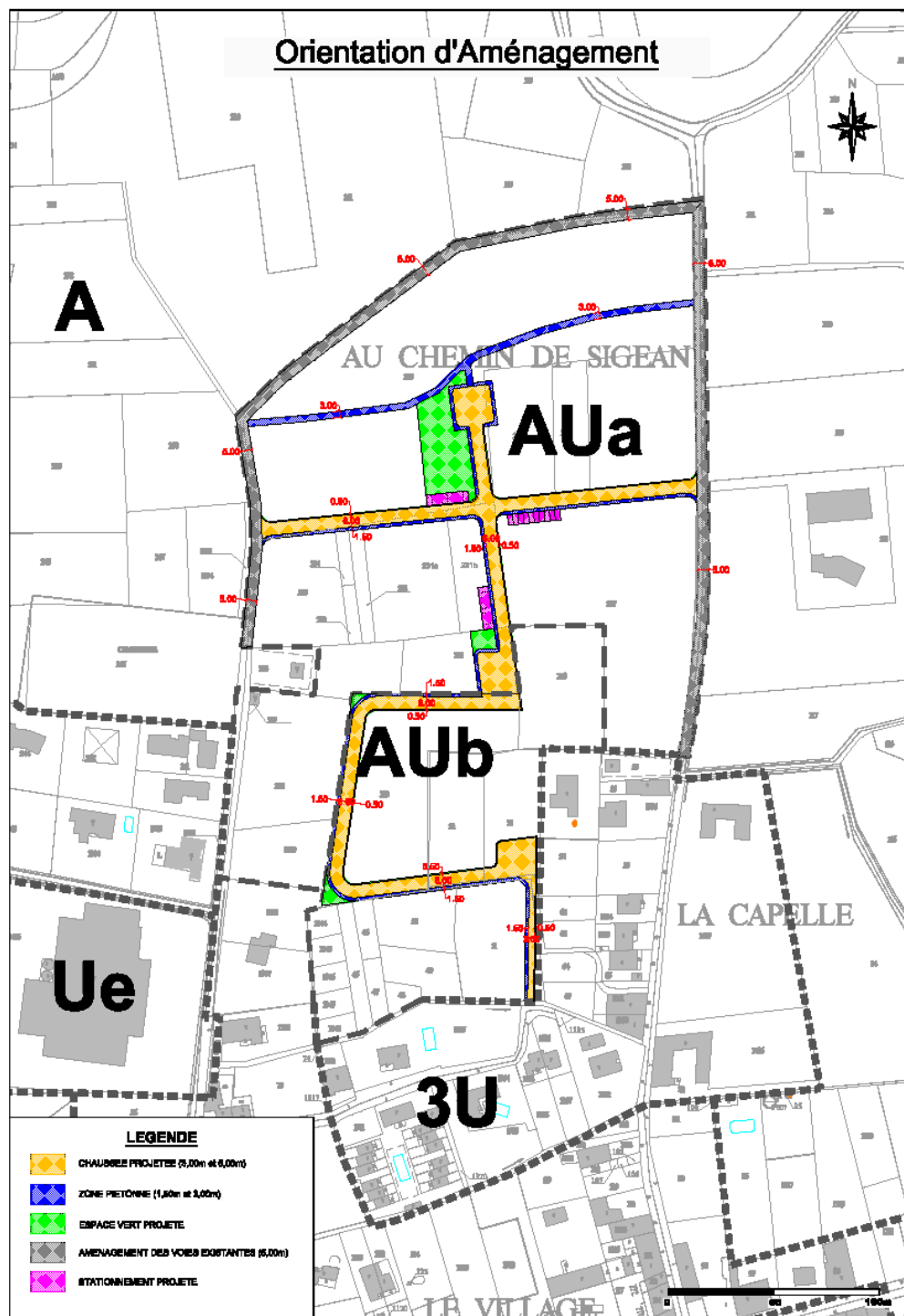
III. LES PIECES DU PLU A MODIFIER

Il s'agira donc de modifier :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au secteur AUa ;
- Le règlement des zones futures d'urbanisation.

III.1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

III.1.1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVANT MODIFICATION



III.1.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION

➤ Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 4.74 hectares. Cette zone située au Nord du territoire communal, à proximité du lieu-dit « Chemin de Sigean » est actuellement dépourvue de toute infrastructure.



➤ Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone qui constitue une réserve foncière disponible au sein de la trame urbaine permettra d'accueillir le développement futur de la commune de Roquefort des Corbières. A ce titre, elle doit être exploitée et mise en valeur par un aménagement cohérent et qualitatif, d'autant qu'elle se trouve à l'interface avec le milieu agricole. L'aménagement futur de la zone 1AUa devra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble pour :

- Permettre l'accueil des populations futures sur le territoire communal ;
- Respecter le principe de densification dans un souci d'économie de l'espace ;
- S'intégrer dans le tissu urbain existant ainsi que dans les paysages environnants ;
- S'inscrire dans un réseau de connexions inter-quartiers et de cheminements doux afin d'articuler les extensions nouvelles au tissu traditionnel ;

➤ Les affectations

La zone 1AUa est destinée à recevoir de l'habitat pavillonnaire de type R+1 ou R0 avec une orientation bioclimatique des bâtiments Nord-Sud et une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

➤ L'environnement et le paysage

La zone d'études se situe à l'interface avec la zone agricole caractérisée par la prédominance de la vigne. De fait, l'aménagement de la zone 1AUa devra nécessairement tenir compte des paysages environnants de sorte à ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à limiter l'impact visuel des futures constructions. Ainsi il conviendra de prévoir des aménagements paysagers avec des arbres de hautes tiges notamment afin de marquer une véritable limite entre le milieu agricole et le tissu urbain récent.

D'autre part, du fait de la co-visibilité de la zone 1AUa depuis le Chemin de Sigeon un traitement paysager composé d'espèces végétales de type méditerranéennes résistantes à la sécheresse devra être prévu en bordure de ce dernier afin de préserver les vues et de mettre en valeur l'entrée et les abords du Chemin de Sigeon.

Il convient de préciser que ces traitements paysagers envisagés s'inscrivent dans un souci de compatibilité avec le PADD du PLU qui a précisément prévu cette composante paysagère en bordure du Chemin de Sigeon (cf. p 27 du PADD).

L'OAP corrigée à travers cette troisième modification du PLU est compatible avec le PADD.

Commune de Roquefort des Corbières
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES D'EXTENSION FUTURE



Source : Extrait PADD du PLU p 27

➤ Les dessertes, déplacements et équipements

A l'heure actuelle, la zone 1AUa est desservie par la Rue de l'Egalité, la Rue Font de la Muolas ainsi que la Route des Corbières. Ces voiries existantes devront faire l'objet d'un réaménagement lors de l'aménagement de la zone. A noter que les accès projetés à la zone se feront par la Route des Corbières et la Rue Font de la Muolas.

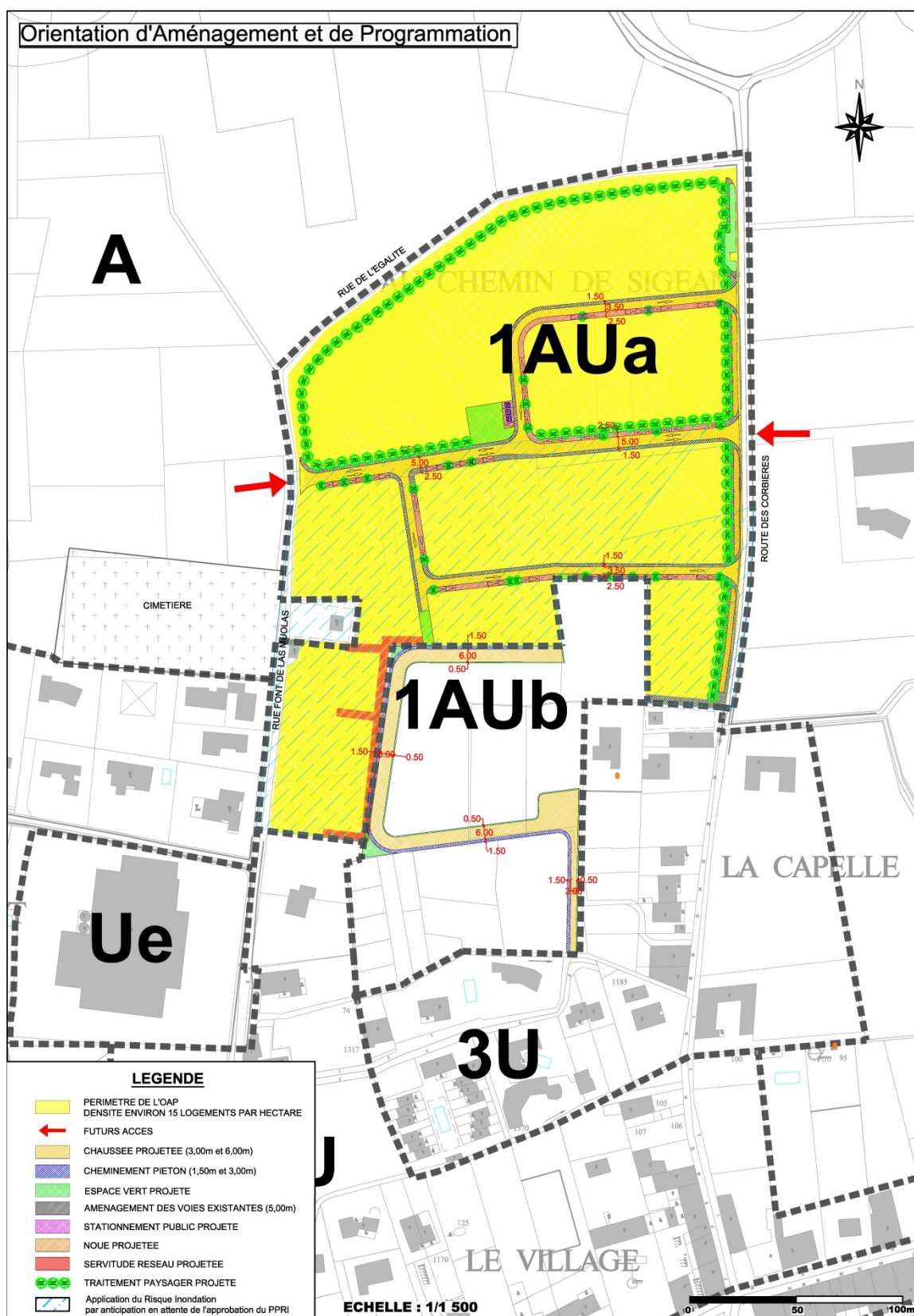
A l'intérieur de la zone, une voie à double sens assurera la desserte de l'ensemble de la zone. Ces futures voiries projetées seront doublées par des cheminements piétons qui permettront d'assurer un maillage doux avec la trame urbaine existante et les quartiers situés à proximité.

➤ La traduction graphique de l'OAP

Il convient de préciser que les modes de représentation utilisés sont avant tout schématiques. En effet, il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de délimiter précisément les éléments du programme de l'opération mais plutôt de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lequel prendra place le projet d'aménagement.

Le schéma d'OAP présenté ci-dessous doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur de la zone 1AUa, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

REMARQUE : *Les éléments reportés dans la légende sont avant tout schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.*



Orientation d'Aménagement Après Modification

III.2. LE REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa DU PLU

Dans un souci de cohérence avec la modification de l'OAP de la zone 1AUa, la volonté communale a été d'adapter en conséquence les prescriptions du règlement de la zone. D'autant plus que depuis la rédaction du règlement du PLU en 2005 le contexte réglementaire a été considérablement enrichi par les lois Grenelle et ALUR d'où la nécessité de procéder à une adaptation des prescriptions applicables à la zone 1AUa de sorte à ce qu'elles garantissent des aménagements futurs conformes aux nouvelles exigences réglementaires. Parmi les adaptations nécessaires, il convient de s'attarder sur l'article 1AU 5 relatif aux caractéristiques des terrains. Dans la rédaction actuelle, au sein de la zone 1 AU la superficie minimale des terrains est de 900 m². Cette dernière avait été prévue lors de l'élaboration du PLU : « *pour conserver le caractère résidentiel du village en continuité avec l'existant, renforcer l'écrin végétal autour du centre ancien historique, préserver des vues à valeur patrimoniale depuis la plaine, renforcer le caractère paysager et relativement aéré de l'urbanisation dans la première couronne* » (cf. p71-72 du rapport de présentation du PLU). Cependant, aujourd'hui le fait d'imposer des parcelles d'une superficie minimale de 900 m² dans les zones futures d'urbanisation ne correspond plus à l'esprit des lois Grenelle et ALUR qui imposent des objectifs de densification et de consommation de l'espace. C'est dans ce cadre que s'inscrit la suppression de l'obligation de réaliser des parcelles de 900m² dans le règlement des zones futures d'urbanisation.

Par ailleurs, forte des expériences dans le cadre de précédentes opérations d'aménagement, la commune a souhaité modifier les prescriptions relatives à l'aspect des clôtures de sorte à obtenir une uniformité visuelle des clôtures donnant sur les voiries publiques.

Enfin, toutes les mises à jour effectuées sur toutes les autres zones du PLU mentionnées dans la partie II de la présente notice (suppression COS, SHON, participation financière en cas de non réalisation de parcs de stationnement, référence à des législations autres que celle de l'urbanisme...) ont été appliquées à la zone 1AUa.

Remarque : Pour précision, les adaptations apportées au règlement de cette zone sont surlignées en jaune pour davantage de lisibilité et les notions supprimées seront quant à elles indiquées en ~~rouge barré~~.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

~~Elles se décomposent en 5 zones : 1 AU, AUa, AUb, AUe et AUf.~~

CHAPITRE I

ZONE AU

~~Il s'agit de zones à urbaniser :~~

- ~~— 1 AU pour les zones à urbaniser à court terme (à proximité des réseaux) ;~~
- ~~— AUa répertoriée à proximité du lieu-dit « Chemin de Sigean ». Elle concerne les zones à urbaniser à court terme. L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à la condition de respecter le schéma d'aménagement global et cohérent établi par la Commune ;~~
- ~~— AUb : répertoriée à proximité du lieu-dit « La Capelle ». Elle concerne les zones à urbaniser à moyen terme. L'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à la condition de respecter le schéma d'aménagement global et cohérent établi par la Commune ;~~
- ~~— AUe : secteur à assainissement individuel ;~~
- ~~— AUf : répertorié dans les zones d'intérêt historique et archéologique dans lequel toute demande d'utilisation des sols doit être transmise pour avis au Conservateur régional de l'archéologie.~~

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.

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 hôtelier, de commerce, d'artisanat, agricole, de bureaux, de service, de stationnement, autres celles visées à l'article AU2 ;~~

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts commerciaux ; ~~Les lotissements à usage d'activités ;~~

- Les constructions à vocation artisanale susceptibles de générer des risques de nuisances pour les constructions à usage d'habitation implantées dans la zone ;

- Les parcs résidentiels de loisir ;

~~— Les installations classées autres que celles visées à l'article AU 2 ;~~

- 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 ~~autorisation ;~~ déclaration préalable de travaux ;
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévues aux articles R.442-I et suivants du Code de l'Urbanisme~~ 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 susceptibles de générer des risques de 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 ~~lotissements~~ 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 lotissements~~ 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 ~~le schéma d'aménagement~~ l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur.
 - **En secteur 1AUf** : les constructions et ~~les lotissements~~ les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation après réalisation des travaux de viabilité.
 - **En secteur 1AUb** : les constructions et ~~les lotissements~~ 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 ~~le schéma d'aménagement~~ l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur.
 - **En secteur 1AUe** : l'implantation des constructions après réalisation d'un assainissement individuel.
- ~~— Les constructions à usage artisanal si elles sont compatibles avec la zone et après réalisation des travaux de viabilité ;~~
 - ~~— Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Doivent être mises en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes ;~~
 - ~~— En secteur AUf, répertorié dans les zones d'intérêt historique et archéologique toute demande d'utilisation des sols doit être transmise pour avis au Conservateur régional de l'archéologie.~~

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 ~~lotissements~~ 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

~~Non réglementée sauf : en secteur 1AU, Aya et Aub où la superficie minimale des terrains (parcelle ou lot dans le cadre d'un lotissement) est de 900 m² (voir justifications paysagères en page 71 du rapport de présentation du PLU) ;~~

En secteur 1A^{Ue} 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 6 m de l'emprise publique.~~ à 4 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des piscines devra se faire à 2 mètres des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4m.~~

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
- ~~hauteur 3,5m maximum hors tout~~
- pas d'ouverture en limite.

Les annexes ne pourront excéder ~~30m² de SI-10B ou 10m² de SHON avec une hauteur maximale hors tout de 3,5m~~ 30 m² de surface de plancher.

Les piscines : ~~Non règlementées.~~

L'implantation des piscines devra se faire à 2 mètres minimum des limites séparatives.

~~Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviales et non celui des eaux usées.~~

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~La distance entre deux constructions (à vocation d'habitation) sur un même terrain doit être au moins égale à 8m. On ne peut prévoir qu'un seul logement par construction.~~

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

~~L'emprise au sol est fixée à 30 %~~

~~« En, dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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, les dispositions l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas ; le présent article s'applique à chaque parcelle issue de divisions ».~~

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 jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder ~~6,5m au faîtage.~~ 6.5 m à l'égout du toit.

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.

~~Les toits terrasses ne sont pas autorisés.~~

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 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.~~

Les constructions à volumes simples, sans tour et tourelle sont ~~encouragées~~ 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 : ~~tuiles canal de terre cuite ou similaire~~ 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 :

~~Les clôtures donnant sur les voies seront d'une hauteur maximale de 1,80m dont 1 mètre maximum maçonné.~~

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. ~~Une place de stationnement pour 80 m2 de SHON doit être aménagée sur la parcelle (ou lot), avec un minimum de deux places par logement, une de ces places étant impérativement prévue hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle.~~

En 1 AU : il est exigé deux places de stationnement par logement dont une impérativement prévue hors de 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.

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la déclaration de non-opposition à une déclaration préalable e peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, peut être tenu quitte de ces obligations en en versant à a commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7 du Co-e de l'Urbanisme.~~

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.

~~50%~~ 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 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 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

PARTIE II : MISE A JOUR DE L'ENSEMBLE DU REGLEMENT DU PLU

I. LES JUSTIFICATIONS

Depuis son approbation en 2005, le PLU de la Commune Roquefort a fait l'objet de diverses adaptations qui sont venues modifier le règlement de certaines zones du PLU. La Municipalité au regard des dernières évolutions législatives a souhaité mettre en cohérence et harmoniser l'ensemble du règlement du PLU.

Ainsi le règlement du PLU pour chacune des zones sera modifié de sorte à :

- Remplacer tous les anciens articles du Code de l'Urbanisme par les nouveaux issus du Décret du 28 décembre 2015 ;
- Supprimer toute référence à une réglementation indépendante de celle de l'Urbanisme et toute soumission à l'octroi d'une autorisation à l'avis d'un service conformément aux observations émises dans un courrier du Préfet en date du 10 juin 2016 au titre du contrôle de légalité exercé dans le cadre de la 5^{ème} modification simplifiée du PLU ;
- Remplacer les termes de « schéma d'aménagement global » par « orientation d'aménagement et de programmation » ;
- Supprimer dans les articles concernant les occupations du sol interdites et celles autorisées toute référence aux lotissements à usage d'habitation car ce terme renvoie à une procédure et non à une construction ;
- Remplacer toute référence aux notions de SHON / SHOB par surface plancher ;
- Supprimer toute référence au COS supprimé depuis la loi ALUR ;
- Supprimer toute référence à une superficie minimale de terrains afin de se conformer aux exigences de densification de la loi ALUR ;
- Supprimer toute référence à une participation financière en cas de non réalisation de parcs publics de stationnement (obligation supprimée depuis janvier 2015) ;
- Réglementer les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives des zones du PLU dans les zones où aucune prescription n'est prévue à ce jour ;
- Supprimer au sein des articles 11 de chaque zone du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions l'obligation de recourir à un matériau précis en introduisant la formulation « de type ou similaire ».

II. LA PIECE DU PLU A MODIFIER : LE REGLEMENT DU PLU

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROQUEFORT DES CORBIERES.

ARTICLE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : ~~les articles L110, L111.1, L111.9, L111.10, L121-10, L123-1, L127.1, L421.3, R111.2, R 111.4, R111.14, R111.15, R111.21, R123-17, R123-19, R123.36, R127.1 du Code de l'Urbanisme.~~

Les articles L.101-1 ; L.101-2 ; L.131-4 ; L.131-6 ; L.102-13 ; L.151-1 à L.153-3 ; R111-2 à R.111-5 ; R.111-26 ; R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Champs d'application de l'évaluation environnementale : Article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme

Lois d'aménagement et d'urbanisme : ~~Article L.121-10~~

1. *Prise en compte des risques naturels.*

- *dispositions relatives aux risques d'inondations* générés principalement par le cours d'eau Le Rieu, ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) générés par le bassin de la Berre prescrit le 2 janvier 2000 et fait l'objet d'une application par anticipation dans l'attente des documents définitifs.

- *dispositions relatives au risque de feux de forêts*

Autres dispositions

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, relatif à la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'emploi, de transport et de services en intégrant la diversité des fonctions urbaines avec l'habitat et la mixité des types d'habitat,
- Lois n°94-624 du 21 juillet 1994 et n°95-74 du 21 janvier 1995 relatives à l'habitat,
- Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre l'exclusion,
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée sur la protection et la mise en valeur des paysages^{1A}
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de protection de l'environnement, dispositions applicables sur une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A9 et une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD 6009,
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 : Loi sur l'eau, rend compétent en matière d'assainissement collectif ;

- Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
- Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit un arrêté préfectoral en date du 7 février 2000 a déterminé les secteurs situés aux abords de l'autoroute n°9 et de la route nationale n°9 ;
- Les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive.

Les servitudes d'utilité publique reportées en l'annexe du plan et mentionnées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.

Sont et demeurent applicables les articles de l'urbanisme concernant

- Les périmètres sensibles,
- Le droit de préemption urbaine (D.P.U.),
- Les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.).

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en **4 zones** :

La zone urbaine comprend les zones suivantes : **Zones U**,
Comprenant les secteurs :

- 1 Ua : zone d'habitat ancien correspondant au vieux village comprenant le sous-secteur 1Ua1 le long de la rue du Soleil
- 2U : zone d'habitat jouxtant le centre ancien, susceptible d'être densifiée
- 3U zone d'habitat pavillonnaire susceptible d'être densifiée
- Ue : zone réservée à l'implantation de constructions à usage agricole, artisanat, industriel, commercial et de services (zone comprenant essentiellement la cave coopérative)
- Ug zone réservée à l'implantation d'activités de sports et de loisirs Un : zone située le long de la RN6009 où se trouvent des constructions à usage artisanal, commercial et d'habitation existants, susceptibles d'être densifiées.

~~La zone à urbaniser comprend les zones suivantes : **Zones AU**, Comprenant les secteurs :~~

~~-1 AU : zone à urbaniser à court et moyen terme comprenant le sous-secteur 1AUe au lieu-dit Figuerasses~~

~~-2 AU : zone à urbaniser à moyen terme~~

~~-3 AU zone à urbaniser à long terme~~

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 applicable à ce 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 applicable à ce secteur ;

- Secteur 1AUe : secteur à assainissement individuel ;
- Secteur 1AUf : répertorié dans les zones d'intérêt historique et archéologique.

~~La zone agricole comprend les zones suivantes : Zones A,~~

La zone agricole : zone qui délimite la zone d'activités agricoles au sein de laquelle se trouve :

- le secteur A1 à vocation de jardin ;
- le secteur As destiné à l'accueil de champs solaire ou photovoltaïques.

La zone naturelle et forestière **Zones N**, comprenant les secteurs suivants :

- Na : dans lequel les dépôts matériaux et station d'enrobés sont autorisés
- Nc : dans lequel les carrières sont autorisées
- Ne : dans lequel les implantations d'éoliennes sont autorisée
- Nh : dans lequel les implantations d'habitations sont autorisées

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les postes de transformation d'énergie électrique, les lignes électriques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas tenus de respecter les règles du présent document.

La superficie minimale des terrains pour l'assainissement individuel est de 1500 m².

~~Toute installation d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux solaires, etc.) sera soumise à autorisation.~~

ARTICLE V : RESEAUX - VOIRIES

Deux types de conventions pour la participation aux réseaux et voies seront signés entre la Municipalité et les candidats constructeurs : Une première convention pour ceux qui sont dans des zones urbanisées existantes puis une seconde convention pour ceux qui sont dans des zones d'urbanisation à créer ~~(PVR).~~

ARTICLE VI : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs tels que bâtiments : bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Néant.

ARTICLE VII : IMPLANTATION - HAUTEUR

Les règles concernant l'implantation et la hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics ou collectifs qui ne constituent pas des bâtiments (pylônes électriques, relais hertziens, etc.).

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 lotissements à usage d'activité ;~~
- 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 ;
- ~~Les installations classées autres que celles visées à l'article 1Ua2,~~
- 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 ~~autorisation~~ Déclaration préalable de travaux

Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~ 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,
- ~~Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Elles doivent être mises en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes,~~
- ~~L'extension et l'aménagement des installations classées ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants,~~
- En cas d'incendie, 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 lotissements~~ 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

~~Non réglementées.~~

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

~~Non réglementée.~~

L'implantation des constructions peut se faire en limite séparative.

Les piscines

Non réglementées. ~~Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.~~

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 XVIIIème siècle, les bâtisseurs ont construits des maisons modestes aux encadrements en pierres équerries. 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 XVIIIème, 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

III. 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.

IV. 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.

V. 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.

1. 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.

2. Les fenêtres :

Elles sont en bois, peints ou protégés par une lasure opaque ou en PVC de teinte claire ou de couleur bois.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

VI. 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

VII. 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.

VIII. - 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.

6. Les ferronneries :

Elles sont présentes sur les immeubles bourgeois du XIX^e siècle (garde-corps) et participent à la qualité architecturale de la façade.

Le barreaudage vertical en rez-de-chaussée est peu fréquent.

7. 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.

8. **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. ~~Les climatiseurs sont interdits.~~

La couverture

Les toitures et les ouvrages annexes ~~en tuile canal de terre cuite,~~ en tuile de type tuile canal soit anciennes, soit de couleur, de taille et de texture analogues aux tuiles anciennes.

9. 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.

10. Les souches de cheminées et de ventilation :

Elles doivent être maçonnées et enduites au mortier de chaux naturelle

11. 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 ~~de superficie inférieure ou égale à 80m² et 2 places pour un logement supérieur à 80 m².~~

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 existante (garage, place de stationnement sur la parcelle...).

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7 1^{er} du Code de l'Urbanisme~~

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 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 1Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

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 lotissements à usage d'activité~~

- 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

— ~~Les installations classées autres que celles visées à l'article 2U 2~~

- 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 à ~~autorisation.~~ Déclaration préalable de travaux

- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévus aux articles R442-1 et suivants du Code de l'urbanisme~~ 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,

~~Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Doivent être mises en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes,~~

~~L'extension et l'aménagement des installations classées ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants,~~

En cas d'incendie, 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 **lotissements** **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,
- ~~- Hauteur 2.5m maximum à l'égout du toit,~~
- 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 30m² de ~~SHOB ou 10m² de SHON~~ de surface de plancher ~~avec une hauteur maximale hors tout de 3,5m. Elles pourront être implantées en limites séparatives.~~

Les piscines

Non réglementées. ~~Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.~~

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 réglementée 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 réglementée 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-terrasse, la hauteur de celle-ci ne peut excéder la hauteur moyenne des égouts des toitures avoisinantes.

Non réglementée 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 ~~tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire~~ 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.

~~Une place de stationnement pour 80 m² de SHON surface de plancher doit être aménagée sur la parcelle (ou lot), avec un minimum de deux places par logement, une de ces places étant 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'appartements).~~

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...).

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332 7 1d, Code de l'Urbanisme~~

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.)

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 non réglementé pour les granges et bâtisses construites avant 1940 ainsi que pour les équipements publics ou collectifs~~

~~Celles-ci peuvent être aménagées dans leur intégralité le stationnement des véhicules sera prévu à l'intérieur de la parcelle.~~

~~Une place de stationnement pour 80m² de SHON doit être aménagée sur la parcelle avec un minimum d'une place par logement~~

Néant.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article 2U 15 – 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 2U 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

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 lotissements à usage d'activité,~~
- Les constructions à vocation d'activités susceptibles d'entraîner des risques de nuisances pour le voisinage des constructions à usage d'habitation ;
- ~~Les lotissements~~ Les opérations d'aménagement d'ensemble et groupes d'habitations autres que ceux visés à l'article 3U 2,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- ~~Les installations classées autres que celles visées à l'article 3U 2,~~
- 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 ~~autorisation.~~ Déclaration préalable de travaux

- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~ 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 ~~lotissements~~ 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,

~~- Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Doivent être mises en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes,~~

~~- L'extension et l'aménagement des installations classées ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.~~

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

~~La superficie minimale des terrains (parcelle ou lot dans le cadre d'un lotissement) est de 700 m²,~~

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,

- ~~Hauteur 2,5m maximum à l'égout du toit,~~
- 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 ~~SHOB ou 10m² de SHON~~ **de surface de plancher** ~~avec une hauteur maximale hors tout de 3,5m. Elles pourront être implantées en limites séparatives.~~

Les piscines

Non réglementées. ~~Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.~~

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 : ~~tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.~~ 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.

~~Une place de stationnement pour 80 m² de SHON surface de plancher doit être aménagée sur la parcelle (ou lot), avec un minimum de deux places par logement, une de ces places étant impérativement prévue hors des clôtures sur l'emprise de la parcelle.~~

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...).

~~Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant à la commune une participation en vue de la réalisation de parc publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.~~

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.)

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.20 sauf pour les granges et bâtisses construites avant 1940.~~

~~Celles-ci peuvent être aménagées dans leur intégralité le stationnement des véhicules sera prévu à l'intérieur de la parcelle.~~

~~Une place de stationnement pour 80m² de SHON doit être aménagée sur la parcelle avec un minimum d'une place par logement.~~

Néant

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article 3U 15 – 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 3U 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

ZONE Ue :

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation de constructions à usage agricole, artisanat, industriel, commercial et de services. Cette zone comprenant essentiellement la cave coopérative.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage hôtelier, d'habitation autres que celles visées à l'article Ue 2, et agricole à usage de bâtiment d'élevage,
- ~~Les lotissements~~ les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations, les parcs résidentiels de loisir,
- ~~Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article Ue 4,~~
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires aux constructions et aux activités de la cave coopérative, les aires de stationnement ouvertes au public, les parcs d'attraction ouverts au public
- Les carrières.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à ~~autorisation.~~ Déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~ 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 d'habitation liées, nécessaires et indispensables à l'activité implantée dans la zone (logement de fonction, de gardiennage, etc.).

~~Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies...) et aux activités de la cave coopérative. Elles ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Doivent être mises~~

~~en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes;~~
~~L'extension et l'aménagement des installations classées ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.~~

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 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 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 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 Ue 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

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise aux conditions prévues par ~~l'article L.133110 du Code de la Santé Publique.~~ la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Ue 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 Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE Ue 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 Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE Ue 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 murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit.

ARTICLE Ue 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher doit être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE Ue 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.

SECTION IV POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**Article Ue15 – 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 Ue 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

ZONE Ug : Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités de sports et de loisirs.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ug 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction, aménagement ou équipement, autres que ceux visés à l'article Ug 2,
- Les installations et travaux divers sauf affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux activités et constructions de la zone, les aires de stationnement ouvertes au public et les parcs d'attraction ouverts au public
- Les carrières.

ARTICLE Ug 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à ~~autorisation.~~ Déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~ 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, équipements et aménagement liées aux activités de sports et loisirs ou à usage d'équipement public.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité implantée dans la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug 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 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 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 Ug 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

a. 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.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

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 Ug 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE Ug 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non-réglémentée.

L'implantation des constructions et installations en lien avec le caractère de la zone est possible en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ug 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE Ug 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglémentée.

ARTICLE Ug 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglémentée.

ARTICLE Ug 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglémenté.

ARTICLE Ug 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 murs n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit.

ARTICLE Ug 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ug 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.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article Ug15 – 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 Ug 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Un

ZONE Un :

Il s'agit d'une zone située le long de la RD6009 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 lotissements~~ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- ~~Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article Un 4,~~
- 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 ~~autorisation~~ Déclaration préalable de travaux
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~ 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 hors œuvre nette (SHON)~~ surface de plancher du bâtiment existant et

sans que l'ensemble n'excède 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher et à condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

~~—Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la commune (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations service, chaufferies...). Elles ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage. Doivent être mises en œuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes,~~

~~L'extension et l'aménagement des installations classées ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.~~

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 RD6009.

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 m² de ~~SHON~~ de ~~construction~~ 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 m² de ~~SHOB~~ 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.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Zone A

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A délimite la zone d'activités agricoles au sein de laquelle se trouve :

- le secteur A1 à vocation de jardin ;
- le secteur As destiné à l'accueil de champs solaire ou photovoltaïques.

Seules sont autorisées en As les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article L151-1 du Code de l'Urbanisme).

~~Les espaces inondables sont indicés « i ». Pour ces sous-secteurs se reporter à la réglementation définie par le Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI), correspondant au type de risque de la zone.~~

Pour les espaces inondables, se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

~~Il est à rappeler que tout dossier de permis de construire doit être transmis à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.~~

~~Compte tenu du risque incendie, la réglementation sur le débroussaillage et le défrichage doit être strictement respectée.~~

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en A

- Les abris de jardin.

Sont interdits en A1

-L'aménagement, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination ;

Sont interdits en A et A1

- Toute construction sauf les équipements collectifs et celles citées dans l'article A 2 ;

- ~~Les lotissements~~ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités et groupes d'habitations ;
- ~~Les installations classées non liées aux constructions autorisées et à l'activité de la zone ;~~
- Les implantations de champs solaire ou photovoltaïque, et les constructions liées à leur exploitation sauf dans le sous-secteur As ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de véhicules ;
- Les installations et travaux divers saufs les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les carrières ;
- En zone A soumise au risque inondation toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement PPRI ;

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Rappels
 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration
 - Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R-442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme~~ conformément à la réglementation en vigueur
 - ~~Les défrichements sont soumis à autorisation~~
 - ~~Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés, classés~~
 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir
 - ~~Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration~~
- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

En A :

- Les constructions sous réserve que la présence permanente et rapprochée avec l'activité agricole soit nécessaire, que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique.
 - Les constructions à usage d'habitation, nécessitant la présence permanente et rapprochée de l'activité agricole, doivent être implantées à proximité immédiate soit environ 50 mètres du siège d'exploitation existant. Cette distance peut être portée à 100 mètres dans les cas où des justifications particulières sont apportées (topographie, contraintes techniques, incompatibilité avec la pratique agricole...)
- Les hangars nécessaires à l'activité agricole sans siège d'exploitation.
- ~~Les installations classées liées aux constructions autorisées et l'activité de la zone.~~
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans que cette extension n'excède 250 m2 de surface de plancher.

- Les constructions et équipements à usage de loisirs liés à l'agriculture ainsi que l'implantation de gîtes ou chambres d'hôtes dans l'environnement du corps d'exploitation sont autorisées à condition de demeurer accessoires à l'activité de l'exploitant. A défaut, les projets de diversification de l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes) ne seront envisageables qu'en cas de création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) à titre exceptionnel au cours d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. La création de ces STECAL devra être soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Les équipements directement liés à l'entretien et à l'exploitation de l'Autoroute A9 (la Languedocienne) en particulier, les ouvrages de recueil et de traitement des eaux de ruissellement de l'Autoroute.

En secteur A1

- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 10 m², d'une hauteur maximale à l'égout du toit de 2,5m, et n'ayant qu'une seule ouverture (porte d'entrée).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

a. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

b. Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le D.P.N fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la D.T.N hors et en agglomération.

ARTICLE A 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.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise.

2. Assainissement

a. Eaux usées :

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b. 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.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE A 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 RD6009,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.

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. Les portails seront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rive (adjacente à la propriété) de la chaussée et la plateforme ainsi formée aura une pente maximale de 5%.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m.

Non réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE A 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 10 m

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 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 réfèrent 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 ~~tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.~~ 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 :

- à dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et des points de vue remarquables du village.

Abris de jardin : les abris de jardin doivent présenter une superficie maximale de 10 m², une hauteur maximale à l'égout du toit de 2.50 m et ne peuvent comprendre qu'une seule ouverture (porte d'entrée). Seuls les abris démontables en matériaux bois sont autorisés, aucune surface bétonnée n'est admise.

Clôtures :

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit compatible avec le caractère et/ou l'intérêt des lieux.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être en adéquation avec la réglementation sur le débroussaillage précisée dans les arrêtés préfectoraux en vigueur.

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 des Corbières.

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 A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article A15 – 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 A16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

~~Il s'agit de zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. (Cf. article R 123.7 du Code de l'Urbanisme).~~

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle se compose également des ~~sous~~-secteurs :

- ~~sous~~-secteur Nh autorisant les constructions à usage d'habitation,
- ~~sous~~-secteur Na : autorisant les dépôts de matériaux et station d'enrobés,
- ~~sous~~-secteur Nc : autorisant les carrières est instauré au Pb de Roque,
- ~~sous~~-secteurs Ne autorisant les implantations d'éoliennes,
- ~~sous~~-secteur Ns : autorisant les implantations de champs solaire ou photovoltaïque.

~~Les espaces inondables sont indices « i ». Pour ces sous-secteurs se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au type de risque de la zone.~~

Pour les espaces inondables, se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

~~Compte tenu du risque incendie, la réglementation sur le débroussaillage et le défrichage doit être strictement respectée~~

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Toutes les constructions sauf les équipements publics collectifs et celles citées dans article N2 ;

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec changement d'affectation autres que ceux visés à l'article N 2 ;
- Les ~~lotissements~~ opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités ou les groupes d'habitations ;

~~➤ Les installations classées autres que celles visées à l'article N 2,~~

- Les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de véhicules,
- Les installations et travaux divers sauf les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de matériaux et station d'enrobés sauf en en sous-secteur Na,
- Les carrières sauf en sous-secteur Nc,
- Les implantations d'éoliennes et des constructions liées à leur implantation (postes électriques, mat de référencement...) sauf en sous-secteur Ne,
- Les implantations de champ solaire ou photovoltaïque et des constructions liées à leur implantation sauf en ~~sous~~-secteur Ns,

En zone ~~Ni~~, N soumise au risque inondation toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRI.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1-Rappels

- L'édification de clôture est soumise à ~~autorisation~~ déclaration préalable de travaux (à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et forestière),

- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation ~~prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~ conformément à la réglementation en vigueur.

~~-Les défrichements sont soumis à autorisation,~~

~~-Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés,~~

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir,

~~-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation,~~

~~-Toute demande d'utilisation du sol sur un site archéologique mentionné en annexe au règlement est soumise à l'avis du Conservateur Régional de l'Archéologie.~~

2-Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

➤ ~~Les installations classées liées aux constructions autorisées et à l'activité de la zone,~~

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation, à condition que l'extension soit contiguë à l'existant, qu'elle reste limitée à 50% de la surface du bâtiment existant et sans que l'ensemble n'excède 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, que cette extension n'empiète pas dans la zone A et que cela ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En ~~sous~~-secteur Nh : L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation à condition que l'extension soit contiguë à l'existant, qu'elle reste limitée à 50% de la surface du bâtiment existant et sans que l'ensemble n'excède 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, que cette extension n'empiète pas dans la zone A et que cela ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les équipements directement liés à l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute A9 (La Languedocienne) en particulier, les ouvrages de recueil et de traitement des eaux de ruissellement de l'autoroute.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction **qui le nécessite** doit être raccordée au réseau public d'eau potable

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise

Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, 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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE N 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 RD 6009.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public à 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 N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m.

Non réglementé pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Non réglementé pour les éoliennes et les constructions liées à leur fonctionnement en ~~sous~~-secteur Ne.

ARTICLE N 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 10 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 m.

Non réglementé pour les éoliennes et les constructions liées à leur fonctionnement en ~~sous~~-secteur Ne.

ARTICLE N 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 : ~~tuiles canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.~~
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.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

Antennes, paraboles et autres dispositifs :

- à dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et des points de vue remarquables du village.

Clôtures :

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être en adéquation avec la réglementation sur le débroussaillage précisée dans les arrêtés préfectoraux en vigueur.

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 N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Article N15 – 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 Nf16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ANNEXE AU REGLEMENT PLU

ANNEXE

L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

1 IMPACT DE L'URBANISATION LE RUISSELLEMENT

L'urbanisation des zones AUa et AUb va se traduire par une augmentation significative de l'imperméabilisation des sols et par voie de conséquence d'une augmentation des débits de ruissellement pluvial sur le bassin versant situé à l'aval.

Pour évaluer l'incidence de l'urbanisation des zones AUa et AUb sur les débits de ruissellement pluvial il a été établi une comparaison entre l'état initial qui correspond à l'occupation actuelle des sols (agricole ou naturelle) et l'état final qui correspond au projet abouti.

L'évaluation des débits incidents est réalisée à partir de la formule rationnelle.

$$Q = 0,167 \times Cr \times i \times A$$

Avec :

Q : débit en m³/s

Cr : coefficient de ruissellement,

i : intensité de pluie en mm/min,

A : surface de la zone.

Le temps de concentration est estimé avec la formule de Kirpisch.

$$t_c(\text{min}) = 0,02 \cdot L^{0,77} \cdot p^{0,383}$$

avec

tc en minutes

L : chemin hydraulique le plus long (m)

p : pente moyenne du bassin versant (m/m)

Le ratio d'imperméabilisation est évalué à partir des hypothèses suivantes :

- 17 % de voiries, trottoirs, parking,...
- 50% des parcelles imperméabilisées

Ce ratio est converti en coefficients de ruissellement en fonction du type d'occupation de sol et de la période de retour de l'épisode pluvieux.

	Débit actuel m3/s			Débit futur m3/s		
	5 ans	10 ans	100 ans	5 ans	10 ans	100 ans
Zone AUa	0.42	0.523	0.326	1.06	1.25	1.96
Zone AUb	0.21	0.259	0.456	0.38	0.45	0.70

L'aménagement des zones AUa et AUb va engendrer une augmentation des débits de ruissellement.

ANNEXE

2. LES MESURES COMPENSATOIRES

Les mesures compensatoires devront permettre la non aggravation de l'état initial en garantissant un débit généré par la nouvelle zone urbanisée inférieur ou égal au débit initial jusqu'à la période de retour 100 ans.

2.1 *Création de réseaux de collecte*

Les zones seront drainées par un réseau de collecte enterré dimensionné sans mise en charge pour le débit de projet d'occurrence minimale décennale (pluie courte durée). Il sera tenu compte dans le dimensionnement des réseaux des débits produits par les bassins versants amont et latéraux.

Prescriptions générales:

- La conception des réseaux sera étudiée en tenant compte du fil d'eau du réseau récepteur.
- Pour les réseaux busés, les diamètres seront au minimum de 300 mm intérieur et les pentes minimales de pose à respecter seront de 0,003 m/m. Les vitesses maximales (période de retour 10 ans) n'excéderont pas 4 m/s.

Zone AUb: Un réseau de collecte sera créé permettant l'évacuation des écoulements de surface vers le réseau de collecte de la zone Aua.

Zone AUa : Un réseau de collecte sera créé permettant l'évacuation des écoulements de surface vers le Rieux via un fossé et une traversée de la RD66 à créer. Ce réseau devra tenir compte des écoulements de la zone AUb en terme de débits, mais également en terme de côte de fil d'eau.

2.2 *Création de volume de rétention*

Pour compenser l'imperméabilisation des sols et conformément aux prescriptions du service Eau et Environnement de la DDEA 11, chaque projet d'urbanisation devra justifier au minimum :

- De la création à l'exutoire de la zone urbanisée d'un volume de rétention utile équivalent à 100 l par m² imperméabilisé au minimum,
- D'un débit de fuite de 7 l/s par hectare imperméabilisé.

L'ouvrage sera par ailleurs équipé :

- d'une surverse dimensionnée sur le débit de projet futur centennal (pluie courte durée),
- d'une vanne de régulation sur l'orifice de fuite

Il est reconnu que ces règles de dimensionnement offrent une protection approximative de niveau décennal.

PARTIE III : MISE EN COHERENCE DES DOCUMENTS

GRAPHIQUES DU PLU

I. LES JUSTIFICATIONS

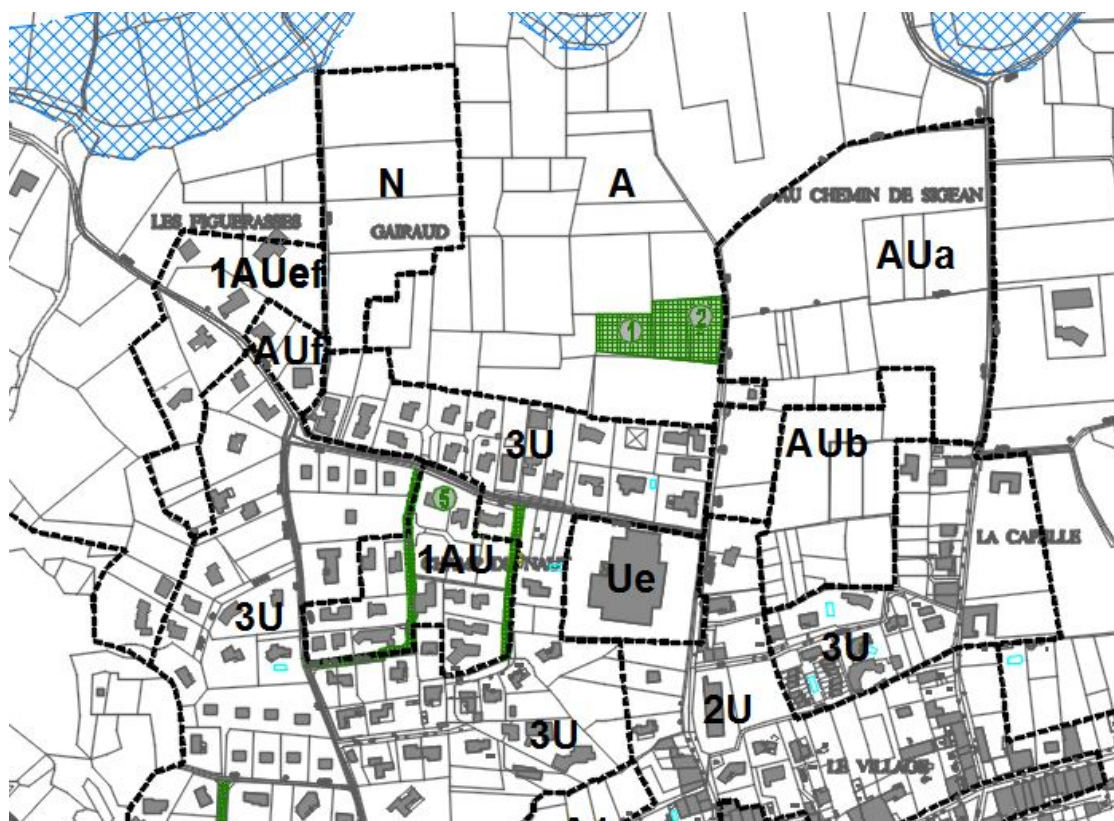
Le toilettage du règlement du PLU a permis de mettre en lumière que la zone 1AU du PLU comprend les secteurs AUa, AUb, AUe, AUf. Or, dans un souci de cohérence et d'homogénéité dans la dénomination des zones, la volonté communale a été de modifier la dénomination des secteurs en ajoutant l'indice 1 : 1AUa, 1AUb, 1AUe, 1AUf.

II. LES PIECES DU PLU A MODIFIER

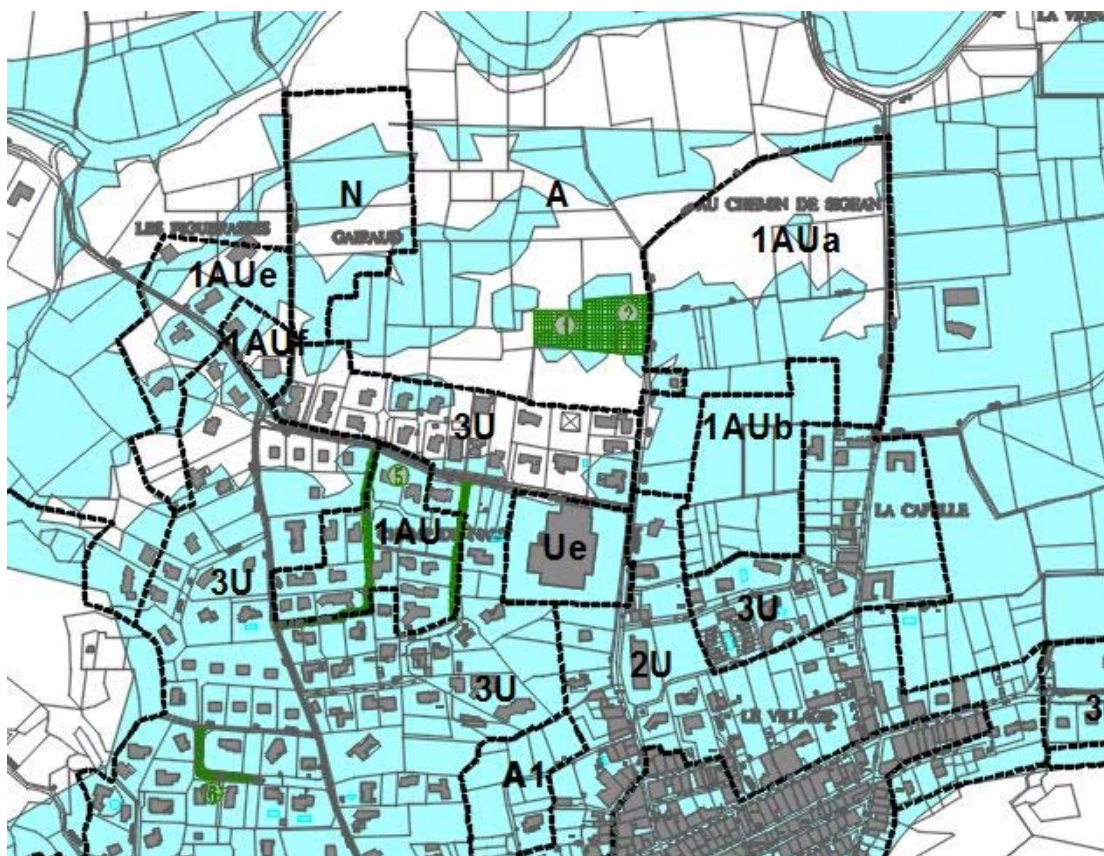
Cette mise en cohérence de la dénomination des secteurs composant la zone future d'urbanisation du PLU 1AU a pour effet de modifier le plan de zonage du PLU ainsi que le règlement des zones à urbaniser.

II.1. LE PLAN DE ZONAGE

II.1.1. LE PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



II.1.2. LE PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION



II.2. LE REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

L'adaptation du règlement de la zone 1 AU suppose de mettre en cohérence la dénomination de cette zone avec les secteurs qui la composent.

Remarque : Pour précision, les adaptations apportées au règlement de cette zone sont surlignées en **jaune** pour davantage de lisibilité et les notions supprimées seront quant à elles indiquées en **rouge barré**.

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 risques de 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 risques de 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 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.
- **En secteur 1AUe** : l'implantation des constructions après réalisation d'un assainissement individuel.

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 **AUe** 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 3.50 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 1 AU : il est exigé deux places de stationnement par logement dont une impérativement prévue hors de 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.

PARTIE IV : LES EFFETS DE LA MODIFICATION

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « *font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés* ».

Les adaptations et évolution des documents d'urbanisme sont également soumises à cette exigence. **A noter que la procédure de modification du PLU ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale dès lors que les changements ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001.**

L'objet de la présente partie est donc de s'attacher aux effets de la modification du PLU sur les espaces présentant des enjeux environnementaux de sorte à démontrer que la soumission de la présente procédure à évaluation environnementale n'est pas nécessaire du fait de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Pour rappel, la présente modification n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, la zone 1AUa est déjà ouverte.

I. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

I.1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

■ Zonages bénéficiant d'une protection réglementaire

Certains espaces naturels bénéficient d'une protection réglementaire. Différents statuts réglementaires ont été déterminés et s'appliquent à l'échelle nationale (Parc National, Plan National d'Action, etc.), régionale, départementale voire même communale (Espace boisé, etc.).

Ces statuts règlementaires garantissent un niveau de protection très élevé sur l'espace qu'ils délimitent. Ainsi, à ce titre ces espaces ne sont pas retenus pour accueillir de nouveaux projets d'aménagement.

■ Zonages faisant partie d'un inventaire d'espaces et d'espèces remarquables

Il s'agit principalement des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique), des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des oiseaux) et des ENS (Espaces Naturels Sensibles). Les inventaires patrimoniaux constituent une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger mais ils n'ont pas, de valeur juridique directe et ne constituent pas des instruments de protection réglementaire des espaces naturels.

- ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des secteurs terrestres, fluviaux et/ou marins particulièrement intéressants sur le plan écologique, en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes, de la présence d'espèces

végétales ou animales rares et menacées. Cet inventaire écologique est cartographié afin d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet et de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les zones de type I : il s'agit de secteurs d'une superficie généralement limitée et caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine. Il est à noter que ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;
- les zones de type II : il s'agit de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, etc.) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il est nécessaire de respecter les grands équilibres écologiques.

Il convient de préciser que l'inventaire des ZNIEFF sert de base pour la désignation des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la directive Habitats Faune Flore, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZNIEFF devront être systématiquement désignée en ZSC.

- ZICO

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages préconise de prendre « *toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen* ».

Dans ce cadre, la France a décidé d'établir un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), à savoir les sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

L'inventaire des ZICO sert de base pour la désignation des Zones de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZICO devront être systématiquement en ZPS.

- Inventaire des ENS

Les ENS sont au cœur des politiques environnementales des Conseils Généraux. Les inventaires qui les concernent contribuent à renforcer la prise en compte de la faune et de la flore en répertoriant les espèces à enjeux qui complètent les inventaires ZNIEFF, en amenant le concept de responsabilité départementale. Ils participent ainsi à l'évaluation écologique locale des espèces.

■ Zonages désignés ou en cours de désignation au titre des directives européennes

La directive « Habitats » du 22 mai 1992 et la directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 déterminent la constitution d'un réseau écologique européen de sites Natura 2000. Trois zonages constituent ce réseau :

- les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) classées au titre de la directive « Habitats » sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'Environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifient la désignation de telles zones et par là même une attention particulière ;

- les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) classés au titre de la directive « Habitats » sont une étape dans la procédure de classement en ZSC ;
- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) classées au titre de la directive « Oiseaux » sont des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages figurant sur une liste arrêtée par le ministère ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des espèces d'oiseaux migrateurs.

Ces zonages sont à terme bénéficiaires d'un document d'objectifs (DOCOB) qui se décompose en un état des lieux et un plan de gestion.

En plus de donner lieu à la désignation de sites de protection au titre Natura 2000, les directives annexent des listes d'espèces pour lesquelles une protection stricte est nécessaire, même hors des zonages existant. Au-delà de la protection de l'espèce, il s'agit également de la protection de leur habitat et de leurs différents milieux de vie indispensables à leur survie.

I.2. ANALYSE DES ZONES D'ETUDES :

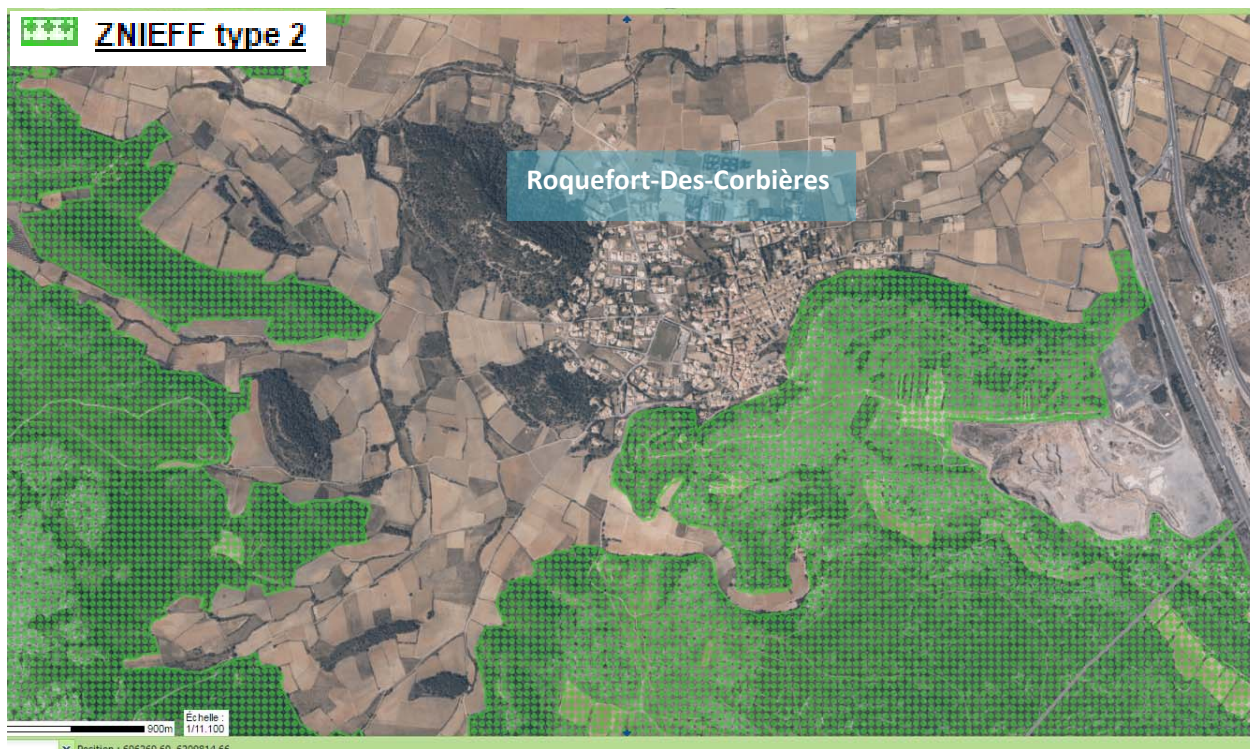
La cartographie interactive « CARMEN » mise à disposition sur le site internet de la DREAL Languedoc Roussillon a permis de constater que la commune de Roquefort des Corbières abrite :

- ZNIEFF de Type I : « Garrigues des Basses Corbières Orientales » ;



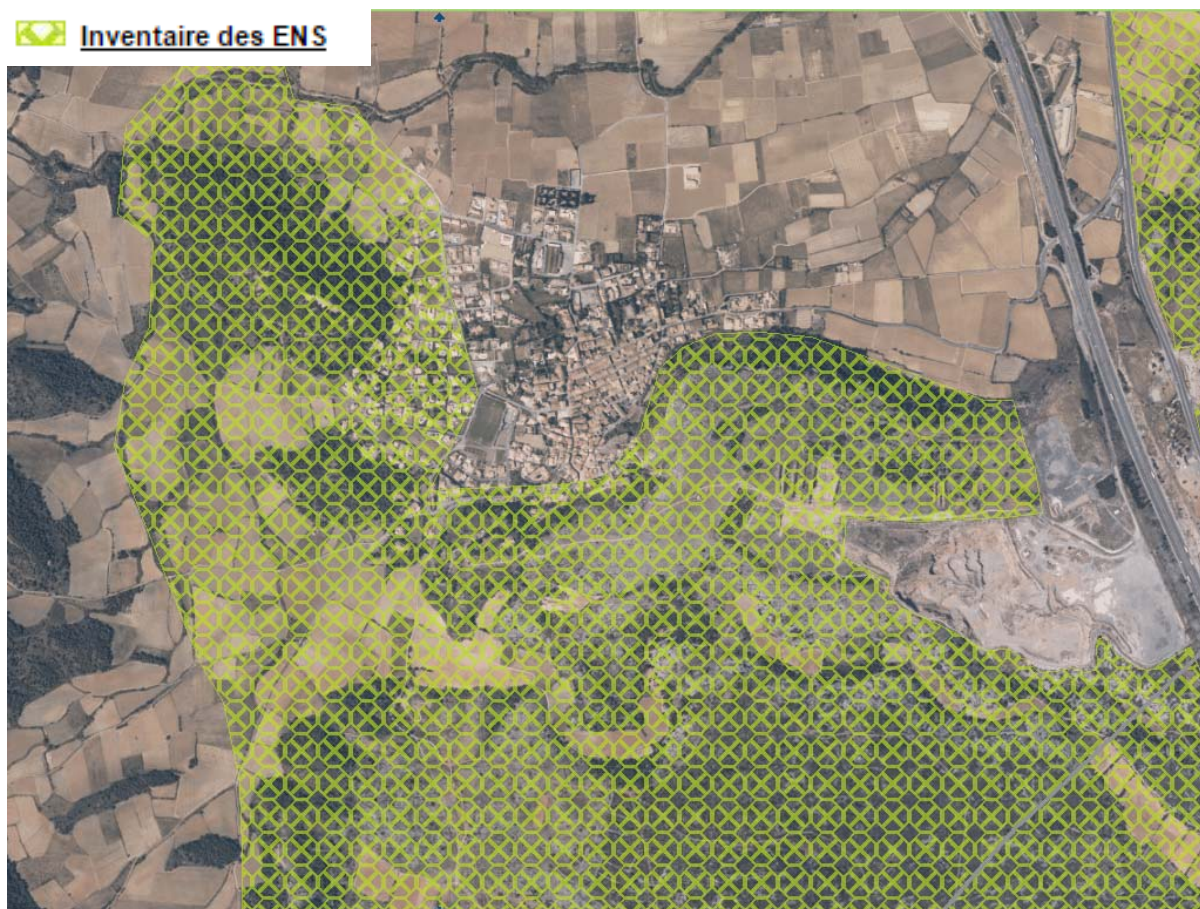
Localisation ZNIEFF TYPE I « Garrigues des Basses Corbières Orientales »

- ZNIEFF de Type II : « Corbières Orientales »



Localisation ZNIEFF TYPE II « Corbières Orientales »

- ENS « Roquefort-des-Corbières »



Localisation ENS « Roquefort des Corbières »

- ZICO « Basses Corbières »



Localisation ZICO Basses Corbières

Autres caractéristiques du site

Le massif des basses Corbières constitue un remarquable ensemble de collines à la limite des départements des Pyrénées Orientales et de l'Aude. Les paysages y sont caractéristiques des collines méditerranéennes avec de vastes ensembles de garrigues, plus ou moins fermés du fait de la régression du pastoralisme. Ces milieux accueillent encore une bonne diversité d'espèces d'oiseaux de milieux ouverts et de grands rapaces. Les massifs, composés pour l'essentiel de massifs calcaires, sont entaillés de vallons, parfois de gorges donnant à ce site un caractère très rupestre. Ce relief tourmenté allié à une sécheresse marquée (effet conjugué d'un fort ensoleillement, d'un vent fort et fréquent, d'une forte évapotranspiration de la végétation et du substrat karstiques) confère un aspect singulier à ce site.

Qualité et importance

Cette zone a été désignée en particulier pour la conservation des rapaces : l'Aigle de Bonelli (*Aquila fasciata*), l'Aigle royal (*Aquila chrysaetos*), le Grand-duc d'Europe (*Bubo bubo*), le Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), le Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*), le Busard cendré (*Circus pygargus*), l'Aigle botté (*Aquila pennata*). La fréquentation du site par les vautours est de plus en plus régulière: Vautour percnoptère (*Neophron percnopterus*) – qui a tenté de se reproduire sur le site au milieu des années 2000-, Vautour fauve (*Gyps fulvus*) – qui niche maintenant à quelques kilomètres du site-, Gypaète barbu (*Gypaetus barbatus*) – présent à l'année-, Vautour moine (*Aegypius monachus*). Les menaces générales sur ces grands rapaces sont liées à la fermeture des milieux (qui diminue l'abondance de leurs proies et leur accessibilité), aux dérangements, à la mortalité accidentelle (électrocution, tir ?, empoisonnement ?) des adultes ou des jeunes.

Ce site est également très intéressant pour les passereaux des milieux ouverts comme l'Alouette lulu (*Lullula arborea*), le Pipit rousseline (*Anthus campestris*), le Bruant ortolan (*Emberiza hortulana*) et tout particulièrement le Cochevis de Thékla (*Galerida theklae*) et le Traquet oreillard (*Oenanthe hispanica*), pour lesquelles la population nichant sur le site constitue plus de la moitié de la population française.

La ZPS Basses Corbières constitue également un bastion français pour la Fauvette pitchou (*Sylvia undata*), la Fauvette orphée (*Sylvia hortensis*), la Fauvette à lunettes (*Sylvia conspicillata*), l'Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*) ainsi que pour les passereaux rupestres : Monticole de roche (*Monticola saxatilis*), Monticole bleu (*Monticola solitarius*) et Crave à bec rouge (*Pyrrhonorax pyrrhonorax*).

La fermeture des milieux, due à la disparition de l'élevage sur la moitié orientale de la ZPS, entraîne une homogénéisation des milieux (augmentation des milieux arbustifs et arborés) et, par conséquent, une banalisation de la biodiversité (augmentation des espèces forestières et ubiquistes et diminution des espèces des milieux ouverts ou des milieux buissonnants bas).

Force est de constater que la commune de Roquefort des Corbières abrite plusieurs site à enjeux environnemetaux dont l'éloignement par rapport à la zone 1AUa reste significatif.

A noter que le ZICO « Basses Corbières » a fait l'objet d'un classement en ZPS par arrêté du 18 mai 2015. Toutefois, dans le cadre de la présente modification ce classement est à relativiser dans la mesure où la zone 1AUa est une zone déjà ouverte à l'urbanisation, la présente modification ne fait que modifier les principes d'aménagement fixés ultérieurement. Aujourd'hui, l'urbanisation de la zone pourrait intervenir sans le recours à une adaptation du document d'urbanisme.

II. LES EFFETS POSITIFS DE LA MODIFICATION : PRISE EN COMPTE DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR

La commune de Roquefort des Corbières est dotée d'un PLU approuvé en date du 10 novembre 2005. Aujourd'hui, ce document de planification est dit PLU de « Première génération » suite à la promulgation de la loi SRU du 13 décembre 2000. La commune a conscience que son document doit évoluer pour prendre en compte la législation plus récente (Lois Grenelles, Loi ALUR...) et lancera dans les prochains mois une révision générale de son PLU.

Toutefois, à travers cette troisième modification, la commune propose déjà certaines adaptations qui vont dans le sens de la législation en vigueur. En effet, **cette modification permettra :**

■ Un toilettage du règlement :

Le règlement du PLU pour chacune des zones sera modifié de sorte à :

- Remplacer tous les anciens articles du Code de l'Urbanisme par les nouveaux issus du Décret du 28 décembre 2015 ;
- Supprimer toute référence à une réglementation indépendante de celle de l'Urbanisme et toute soumission à l'octroi d'une autorisation à l'avis d'un service conformément aux observations émises dans un courrier du Préfet en date du 10 juin 2016 au titre du contrôle de légalité exercé dans le cadre de la 5^{ème} modification simplifiée du PLU.
- Remplacer les termes de « schéma d'aménagement global » par « orientation d'aménagement et de programmation » ;
- Supprimer dans les articles concernant les occupations du sol interdites et celles autorisées toute référence aux lotissements à usage d'habitation car ce terme renvoie à une procédure et non à une construction ;
- Supprimer toute référence aux notions de SHON / SHOB ;

- Supprimer toute référence au COS supprimé depuis la loi ALUR ;
- Supprimer toute référence à une superficie minimale de terrains afin de se conformer aux exigences de densification de la loi ALUR ;
- Supprimer toute référence à une participation financière en cas de non réalisation de parcs publics de stationnement (obligation supprimée depuis janvier 2015) ;
- Réglementer les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives des zones du PLU pour lesquelles aucune prescription n'est prévue ;
- Supprimer au sein des articles 11 de chaque zone du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions l'obligation de recourir à un matériau précis en introduisant la formulation « de type ou similaire ».

■ La prise en compte du principe de densification :

Le PLU approuvé en 2005 prévoyait dans son règlement à l'article 1AU5 concernant les caractéristiques des terrains : « *une superficie minimale des terrains de 900 m²* » en renvoyant à des justifications paysagères « *en page 71 du Rapport de présentation du PLU* ».

Ce rapport de présentation, page 71, justifie cette superficie minimale des terrains de 900 m² « *pour conserver le caractère résidentiel du village en continuité avec l'existant : renforcement de l'écrin végétal autour du centre historique très minéral, préservation de vues à valeur patrimoniale depuis la plaine, renforcement du caractère paysager et relativement aéré de l'urbanisation de la première couronne* ».

La zone 1AUa soumise à modification est d'une superficie totale de 4,74 hectares. En restant sur une superficie minimale de 900 m², on est sur une moyenne de 11 logements à l'hectare.

Aujourd'hui, la commune a conscience que l'application du principe de densification est essentiel, elle souhaite donc supprimer cette superficie minimale dans son règlement. Il est cependant essentiel de ne pas oublier l'intégration paysagère dont fait référence le rapport de présentation précité. Pour cette raison l'OAP présentée dans cette modification intègre un traitement paysager en bordure des voies et en interface avec le milieu agricole.

La densité minimale prévue pour la zone 1AUa sera de 15 logements à l'hectare, ce qui correspond plus à la doctrine actuelle dans les communes rurales.

Ces adaptations vont dans le sens de la législation actuelle : EFFETS POSITIFS

■ La prise en compte par anticipation du PPRI en cours

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Berre prescrit par arrêté préfectoral n° 2013275-0005 du 10/10/2013, prorogé par arrêté préfectoral n°DDTM-SPRISR-2016-024 du 2/8/2016 n'est pas approuvé à l'heure où il s'agit de modifier le dossier de modification du PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées.

Suite à la demande des Services de l'Etat dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal de Roquefort des Corbières par le biais d'une délibération en date du 23 novembre s'est prononcé en faveur du projet de PPRI sous réserve qu'il soit modifié de sorte à prendre en compte la présente modification du PLU. En effet, la zone 1AUa du PLU est classée dans le projet de PPRI en Ri3. Toutefois, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU et suite aux échanges avec le Service Prévention des Risques, un courrier en date du 10 novembre 2016 a été adressé à la commune dans lequel il a été annoncé que *« les zones 1AUa et 1AUb du futur lotissement qui feront partie de la zone d'urbanisation continue, seront transformées dans le zonage réglementaire du futur PPRI de la Berre en zone Ri2, Ri4 et Rip selon l'études d'aléas. Pour ces zones inondables devront s'appliquer les règles inscrites dans le porter à connaissance du 11 juillet 2016 concernant les constructions dans les zones urbanisées »*.

Dans un courrier en date du 25 janvier 2016, la DDTM de l'Aude a donné suite à la délibération du conseil municipal en date du 23 novembre 2016 et a informé la commune de Roquefort de la suite favorable donnée à la prise en compte du projet de lotissement dont le stade est bien avancé dans le projet du PPRI.

Par conséquent, dans le dossier de 3^{ème} modification du PLU dans le plan de zonage, le risque inondation a été pris en compte par anticipation mais ce n'est qu'au moment de l'approbation du PPRI qu'il vaudra servitude d'utilité publique et sera annexé au PLU.