

ZONE URBAINE UC

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie
 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
 Les parcs d'attractions
 Les dépôts de véhicules usagés
 Les affouillements et exhaussements
 Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes, d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs

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

Sans objet.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 ^{ère}	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département
2 ^{ème}		
3 ^{ème}		
4 ^{ème}	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de	

	n et nature de l'accès, ...	sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
--	-----------------------------	---

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

Le terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être desservi par un point d'eau, selon les prescriptions émises par le SDIS des Landes.

Le raccordement des constructions aux réseaux électrique et de téléphonie doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Des implantations autres sont possibles :

- si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté dans la marge de recul de 5m par rapport à l'alignement ; dans ce cas l'implantation de la construction nouvelle pourra respecter la même marge de reculement.
- dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations, l'implantation à l'alignement pourra être acceptée

- sur proposition d'une composition d'ensemble,
- dans le cas de restauration ou d'extension de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, sans modification du recul existant.
 - dans le cas d'un bâtiment reconstruit à l'identique après sinistre, sans modification du recul existant.

En dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent. Les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées par ces dispositions :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
1 ^{ère}	50 m
2 ^{ème}	35 m
3 ^{ème}	25 m
4 ^{ème}	15 m

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation doit être implantée sur limite(s) séparative(s) ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

Pour les commerces cette emprise maximale ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le

plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres (R+1).

Les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que dans les secteurs de protection des monuments historiques, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera recueilli avant toute délivrance de permis de construire ou autorisations d'occupations des sols.

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Restauration du bâti

Couverture

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : pentes, matériaux et teintes (couleur rouge brun panaché)

Façades

Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, bandeaux seront conservés apparents ou bien recouverts d'un badigeon. Les pierres ne seront pas sablées mais gommées ou brossées. La technique de ravalement au « chemin de fer » est interdite.

Les murs dont les maçonneries ne sont pas destinées à rester apparentes (pierraille, brique non assisée...) devront être enduits.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les baguettes d'angle sont proscrites.

La couleur de l'enduit devra être recherchée dans la palette de la ville de Roquefort (finition lissée ou talochée fin). D'autres propositions de couleur pourront être admises si elles sont de nature à mettre en valeur les paysages urbains.

Ouvertures

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement et le rythme des baies extérieures existantes.

La couleur des menuiseries devra être recherchée dans la palette de la ville de Roquefort. Les menuiseries extérieures sur une même façade seront de couleur identique.

Les contrevents en bois seront conservés, restaurés ou refaits à l'identique. Ils seront mis en teinte selon la palette couleur ville de Roquefort. Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

Constructions neuves

Dans le cadre de construction existante, le pétitionnaire devra rechercher une harmonie de traitement entre le bâtiment principal et les annexes.

Couverture

Le toit aura une pente supérieure ou égale à 35%, hormis pour les constructions annexes de superficie inférieure à 10m². Des pans de pente différente sont possibles dans le cas d'une construction d'expression contemporaine et de forme nouvelle.

Le nombre total de pans inclinés sera de 6 maximum (pans existants + pans à créer), le porche d'entrée ne rentre pas dans le calcul du nombre de pans inclinés et des pentes, dans la mesure où les constructions disposent d'un volume simple répondant à la définition suivante : on entend par « volume simple » un volume de construction de plan de base carrée ou rectangulaire, voire composée uniquement d'angles droits.

Dans les autres cas, le nombre total de pans inclinés sera de 4 pans maximum (pans existants + pans à créer).

Toutes les constructions devront être recouvertes de tuiles et identiques à la construction principale, à l'exception de celles comportant un toit terrasse et des constructions annexes dont la superficie est inférieure à 10m².

La couverture des constructions annexes de superficie inférieure à 10m² sera dans les tons de la couverture de la construction principale, de préférence en imitation tuile, hormis pour les annexes avec un toit-terrasse.

Façades et ouvertures

Les maçonneries seront enduites. La teinte des murs devra être recherchée dans le répertoire local.

Les menuiseries extérieures seront de couleur identique, hormis pour la porte d'entrée.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

Toutes les constructions maçonnées seront enduites et auront une teinte similaire aux autres constructions.

Extensions

Volume

En cas d'extension d'un bâti existant :

- le plan de la construction devra respecter le style du bâti auquel il est rapporté,
- les volumes seront constitués de parois verticales sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture).

Couverture

La pente sera supérieure ou égale à 35% ou sera dans la continuité de la pente existante, hormis pour les constructions annexes de superficie inférieure à 10m².

Le nombre total de pans inclinés (pans existants + pans créés) sera de 6 maximum (le porche d'entrée ne rentre pas dans le calcul du nombre de pans et de pentes), dans la mesure où les constructions disposent d'un volume simple répondant à la définition suivante : on entend par « volume simple » un volume de construction de

plan de base carrée ou rectangulaire, voire composée uniquement d'angles droits.

Dans les autres cas, le nombre total de pans inclinés sera de 4 pans maximum (pans existants + pans à créer).

Les extensions couvertes par des matériaux transparents (de type verre) sont autorisées et sont exemptées des règles de couverture.

Des pans de pente différente sont possibles dans le cas d'une construction d'expression contemporaine et de forme nouvelle.

La couverture devra être identique à la construction principale, à l'exception de toit terrasse.

Façades

Les maçonneries seront enduites de la même teinte que la façade existante.

Les menuiseries extérieures seront de couleur identique, hormis pour la porte d'entrée.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

Clôtures

Sur voies et emprises publiques :

La hauteur et les matériaux des clôtures devront être en harmonie avec les caractéristiques des clôtures environnantes.

Dans tous les cas, les murs de clôtures ne pourront dépasser 0,80m de hauteur par rapport au terrain naturel. Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claires voies afin de préserver la transparence de la clôture.

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser une hauteur maximale d'1,80m. Les clôtures constituées d'essences végétales locales sont à privilégier.

Le mur de clôture devra être enduit sur toutes ses faces (intérieures et extérieures).

Le portail aura un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie afin de permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation.

Sur limites séparatives :

Les murs maçonnés ne pourront dépasser une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel, et devront être enduits sur toutes leurs faces (extérieures et intérieures).

Ils pourront être surmontés d'un dispositif opaque.

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

Les clôtures constituées d'essences végétales locales sont à privilégier.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il convient de respecter les dispositions de l'annexe relative au stationnement du présent règlement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La surface des espaces libres ou plantés ne devra pas être inférieure à 35% du terrain supportant la construction.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.