ZONE URBAINE UD

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

Sans objet.

ARTICLE UD 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 UD 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 UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En bordure des routes départementales N° 932 et 934, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L 111.1.4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie en section courant, de 100 mètres sur la déviation de Roquefort en l'absence de projet urbain, ou quand il existe, les reculs définis par le projet urbain réalisé conformément aux prescriptions de l'article L 111.1.4.

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

Les clôtures devront respecter, par rapport aux routes départementales, un recul de 5m + L par rapport à l'axe de la RD 934 ; L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus, etc.) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

En bordure des autres voies, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Toutefois, des implantations autres pourront être admises :

- 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

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance, de la limite séparative, au moins égale à la

moitié de sa hauteur, (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Sur limite(s) séparative(s), la hauteur de la construction sera limitée à 2 m. Sur une profondeur de 4 m, la hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 m, avec une pente comprise entre 35 et 40%.

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

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

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

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

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

Extensions et constructions neuves

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

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

Une pente différente est possible 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.

Dans le cas d'extension, les constructions devront être recouvertes de tuiles et identiques à la construction principale, à l'exception de celles comportant un toit terrasse.

Façades

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.

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 (extérieures et intérieures).

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 UD 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 UD 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.

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.