

## ZONE AU

---

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant sur le Périmètre de Protection des Risques Inondation relatif aux inondations du Bassin de l'Agout Aval et sur le Plan de Prévention des risques relatif au Retrait gonflement des Argiles. Elle reste donc soumise aux prescriptions de ces documents.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

---

#### **Article AU -1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :*

Les constructions et installations agricoles nouvelles et leurs extensions

Les activités industrielles

Les carrières et exploitation de matériaux

Les parcs d'attractions

Les aires de stationnement ouvertes au public

Les terrains de camping et de caravanage et habitations légères et parc de loisirs

Les aires de stockage de matériaux et de véhicules

Sont interdites par ailleurs toutes occupations et utilisations du sol « interdites » par le plan de prévention des risques inondation.

#### **Article AU- 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*Sont soumises à conditions, les occupations et installations des sols suivantes :*

Les constructions à usage artisanal, commercial et tertiaire devront tenir compte de la zone. Le type d'activité devra être compatible avec les caractéristiques de la zone.

Les constructions touristiques (chambres d'hôtes ou gîtes).

Les aires de jeux ouverts au public.

Les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration peuvent être autorisées si les réseaux répondent à la capacité de l'activité.

Les projets d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la création d'un regroupement d'assainissement autonome permettant le traitement des effluents domestiques

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les schémas d'aménagement spécifiques

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Pièce : 2.2).

### Conditions d'occupation des sols

---

#### **Article AU- 3– Caractéristiques d'accès et voirie**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les

caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les zones AU, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre (le réseau secondaire).

#### **Article AU- 4– Desserte par les réseaux**

L'ensemble des dessertes par les réseaux, alimentation en eau potable, assainissement et réseaux divers, de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré dans des conditions conformes aux réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions définies par le règlement du service d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Vielmur/ Saint-Paul.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **4.2.a - Eaux usées**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif ou regroupé est privilégié pour les zones qui le nécessitent.

En l'absence de raccordement au réseau ou d'une impossibilité technique à un raccordement au réseau collectif, il sera présenté un dispositif adapté à l'opération pour autorisation du Service Public d'Assainissement Non Collectif de la Communauté de Communes du Pays d'Agoût.

###### **4.2.b - Eaux pluviales**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves

individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossé ou exécutoire naturel).

#### **4.3 - Réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

L'aménagement de lotissements et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

#### **Article AU- 5– Superficie minimale des terrains constructibles**

Assainissement collectif : Non réglementé :

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

#### **Article AU- 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale :

- à 8 mètres de l'axe de la voie principale.
- à 5 mètres de l'axe de la voirie interne au lotissement ou à l'alignement.

Les constructions présenteront au moins une façade parallèle à la voie publique afin de participer à la cohérence d'un front bâti. Une implantation différente pourra, cependant être autorisée si des contraintes liées à la configuration du terrain ou aux caractéristiques de la construction le justifient.

#### **Article AU- 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
  - si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres.
  - Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la hauteur de la construction sera identique à la hauteur de la construction voisine.

#### **Article AU- 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article AU- 9– Emprise au sol**

Hors Plan de Prévention des Risques Inondation : non réglementé  
Dans le secteur inondable, confère au Plan de Prévention des Risques d'Inondations.

### **Article AU- 10– Hauteur maximum des constructions**

Les constructions ne devront pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris) soit une hauteur maximale de 9 mètres du faitage.

Les sous-sols ne sont pas pris en compte dans cette hauteur.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

### **Article AU- 11– Aspect extérieur**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

#### ***11.1 – Principes généraux***

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites et paysages).

#### ***11.2 – Toitures***

Les tuiles de matériaux de terres cuites devront être utilisées afin de ne pas nuire à l'homogénéité de l'architecture des lieux. Les annexes non attenantes à l'habitation principale pourront être recouvertes de matériaux similaires.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés). Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

La pente des toits devra se situer entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés.

#### ***11.3 – Façades***

Les façades seront déterminées dans un souci d'esthétique par leurs couleurs. Les façades en bois sont autorisées. Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

#### ***11.4 – Clôtures***

Les murs séparateurs doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Dans tous les cas, les murs de clôture seront obligatoirement enduits ou crépis. Dans les secteurs compris dans le PPRi, la hauteur des clôtures devra tenir compte du règlement du PPRi.

La hauteur maximale autorisée de clôture sera de 1,80M, en outre, elle ne devra pas porter atteinte à la visibilité publique au niveau des carrefours ou intersections.

De plus, il sera demandé un alignement des clôtures.

#### **Murs séparateurs du domaine public**

Ces murs ne devront pas dépasser 0,80M.

Ils pourront être surmontés d'un autre matériau. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80M de hauteur. Les clôtures végétales ne devront également pas dépasser 1,80M de hauteur

#### **Murs séparateurs du domaine privatif**

Ces murs ne devront pas dépasser 1,80M.

### **Article AU- 12– Stationnement**

#### Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

### **Article AU- 13– Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans le cas de groupes d'habitations, le permis de construire est subordonné au maintien, au remplacement ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Des coupures végétales devront par ailleurs être aménagées le long des voies principales sans pour autant gêner la visibilité dans les carrefours.

### **Article AU- 14– Coefficient d'occupation des sols**

Le COS est fixé à 0.20.

### **Article AU -15– Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

#### **15.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### **15.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

### **Article AU -16– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé