

## ZONE U1

---

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.

Une partie de la zone est également comprise dans le périmètre des Monuments historiques par rapport à l'Eglise de Saint-Paul et reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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.

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

---

#### **Article U1 - 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article U1-2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

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

#### **Article U1 - 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

Les activités artisanales, commerciales et tertiaires et les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, sont admises dans la mesure où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances et les rendre compatibles avec le caractère de la zone (activités, hauteur de la construction).

## Conditions d'occupation des sols

---

### Article U1 - 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.

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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

### Article U1 -4– Desserte par les réseaux

#### 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 pourra être privilégié pour les bâtiments qui le nécessitent.

En l'absence de raccordement au réseau ou d'une impossibilité technique à un raccordement au réseau collectif, il sera exigé un dispositif adapté au 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 (fossés 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.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble 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 U1 -5– Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé : raccordement à l'assainissement collectif.

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 U1- 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**En agglomération:** Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes. Une attention particulière devra être apportée quant à l'alignement aux façades existantes.

##### **Hors agglomération :**

- Cette distance est amenée à au moins 20 mètres de l'axe pour les constructions le long de la RD 84 et 15 m de l'axe des autres routes départementales ;
- Cette distance est amenée à au moins 8 mètres de l'axe pour les constructions le long des voies communales et à 5 mètres au moins de la voirie interne au lotissement ainsi que des voies à créer.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement devra être établie sur les voies secondaires.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

Les constructions présenteront au moins 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 U1 -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 U1 -8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article U1 -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 U1 -10– Hauteur maximum des constructions**

Dans le secteur bâti, présentant une unité d'aspect, l'autorisation d'une hauteur de construction supérieure à la hauteur des constructions existantes peut être refusée ou subordonnée aux conditions particulières ci-après :

- la hauteur pourra être limitée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux.
- Une hauteur exceptionnelle pour des équipements d'intérêts généraux et ouvrages spéciaux peut être autorisée après justification de la nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

Dans tous les cas, la construction ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris) soit une hauteur maximale de 9 mètres du faîtage.

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 U1 -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 de la voie principale.

Les annexes non attenantes à l'habitation principale pourront être recouvertes de matériaux similaires.

Les toits en terrasse pourront être autorisés. 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%.

### **11.3 – Façades**

Les façades seront déterminées dans un souci d'esthétique par leurs couleurs. Les façades en bois seront 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**

- Dans le secteur inondable, la hauteur maximale autorisée de clôture devra tenir compte des conditions particulières au PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Agout Aval)

- Hors PPRI, la hauteur maximale autorisée 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**

- Dans le secteur inondable, il sera tenu compte de la réglementation du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Agout Aval)

- Hors PPRI, les murs de matériau dur 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. Elles ne devront pas porter atteinte à la visibilité publique au niveau des carrefours ou intersections.

#### **Murs séparateurs des propriétés privées**

- Dans le secteur inondable, il sera tenu compte de la réglementation du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Agout Aval)

- Hors PPRI, les murs séparateurs doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Ces murs ne devront pas dépasser 1,80M.

Dans tous les cas, les murs de clôture seront obligatoirement enduits ou crépis.

La hauteur des clôtures végétales ne devra pas dépasser 1.80M entre 2 propriétés privées.

## **Article U1 -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 U1 -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.

## **Article U1 -14– Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

## **Article U1 -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 U1 -16– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé