

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4

## CARACTERE DE LA ZONE U4

La zone U4 correspond à la partie du noyau historique et ses extensions immédiates rive gauche de la Lèze ainsi qu'à la partie urbanisée pour l'habitat et l'économie rive droite de la Lèze, toutes deux situées en zone violette du PPRN.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE U4 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou occupation du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE U4 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les extensions liées à un bâtiment d'habitation, sous réserve qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup>, n'affectent pas un élément de paysage identifié non bâti, et sous réserve des prescriptions du PPR
- Une annexe par unité foncière sous réserve qu'elle ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et sous réserve des prescriptions du PPR
- Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif, sous réserve des prescriptions du PPR.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE U4 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 4.2 : Assainissement

###### 4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

#### **ARTICLE U4 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'assainissement non collectif, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a rejet des effluents dans le milieu hydraulique superficiel, 1 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a infiltration dans le sol, selon les termes de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif.

#### **ARTICLE U4 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions doivent être édifiées selon le même alignement que le bâtiment principal.

#### **ARTICLE U4 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations se feront soit à l'alignement, soit à au moins 3 m.

#### **ARTICLE U4 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Néant.

#### **ARTICLE U5 / 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE U4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+2 et 8 m à l'égout du toit rive gauche de la Lèze et R+1 et 6 m à l'égout du toit rive droite de la Lèze.

#### **ARTICLE U4 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Le règlement distingue les constructions existantes rive gauche et les autres, notamment rive droite.

#### **Restaurations, réhabilitations modification et extension des constructions traditionnelles rive gauche**

Les restaurations ou réhabilitations se feront à l'identique de l'état existant ou d'un état antérieur connu et documenté et valorisant le bâti.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

#### 11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

#### 11.2 – Façades

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée ou brossée. Les baguettes d'angle apparentes sont proscrites. Les enduits pourront être revêtus en finition de badigeons de chaux aérienne teintés aux terres naturelles.

Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées. Le sablage est proscrit. Les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines moulées pleine masse et rejointoyés au mortier de chaux naturelle et de sable de pays selon la teinte et la coloration d'origine. Elles pourront être harmonisées par application d'une patine légère à base de lait de chaux et de terres naturelles.

Toutes les modénatures existantes et éléments de décor en briques ou en pierres (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrements, antéfixes...) seront conservés et restaurés.

Volets, portes et fenêtres seront en bois. Les menuiseries anciennes seront si possible conservées et restaurées, sinon restituées à l'identique (dessin, sections, profils).

Tous les éléments de décor accessoires seront conservés et restaurés (lambrequins, garde-corps, ferronnerie...)

#### 11.4 toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile de terre cuite demi ronde dite "canal" en couvrant et en courant. La pente sera de 30 à 35 %.

Toutefois, les toitures existantes en tuiles plates mécaniques dites " de Marseille", pourront être conservées et restaurées si elles constituent un ensemble cohérent avec le reste de la construction (débords de toit, décors de façade...).

De même, les toitures à forte pente en tuiles plates de terre cuite seront conservées et restaurées à l'identique.

Les débords de toiture seront rampants sur chevrons et voliges apparents.  
les gouttières seront en zinc.

#### 11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

#### **Autres constructions rive gauche et toutes constructions rive droite**

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement architectural et paysager immédiat.

#### 11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

#### 11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

#### 11.4 - Toitures

La pente des toits sera comprise entre 28 et 40 %. Seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.

Les vérandas ne sont pas assujetties à cette règle.

#### **ARTICLE U4 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

#### **ARTICLE U4 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

##### 13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

##### 13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

#### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U4 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.