

Zone A

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 A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles visées à l'article 2 ;
- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Article A 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Dans les zones A :

Les changements de destination des bâtiments répertoriés sur le document graphique.

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation.

Les piscines constituant une annexe à l'habitation principale.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans.

Dans les zones A1 :

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux et la transformation de bâtiments annexes dans le cadre du tourisme vert.

La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.

L'aménagement des constructions à usage d'habitation dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Dans les zones A2 :

L'extension limitée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants.

De nouvelles constructions à usage d'habitation.

La reconstruction à l'identique sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.

Les piscines et bâtiments annexes liés à l'habitation.

L'aménagement des constructions à usage d'habitation dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Dans les zones A4 :

Les constructions nouvelles à vocation touristique et commerciale (chambres d'hôtes, gîtes, tables d'hôtes, fermes auberges, camping à la ferme, local de vente directe).

Conditions d'occupation des sols

Article A 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 A 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). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

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.

Article A 5– Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A 6– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- et à 8 mètres de l'axe des autres voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension ou d'une implantation au moins égal à l'existant.
- en raison de la topographie des lieux.
- pour les piscines.

Article A 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres. Les constructions nuisantes, polluantes ou dangereuses doivent s'implanter à au moins 200 m des zones urbaines et à urbaniser.

Article A 8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9– Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10– Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitations autorisées ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris) sans dépasser 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.

Les bâtiments agricoles ne doivent pas excéder 10 mètres de hauteur à l'égout du toit

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 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.

La conception des bâtiments devra s'attacher à définir une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble.

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

Pour les maisons d'habitation, 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 pour les habitations devra se situer entre 30 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Ces prescriptions peuvent s'appliquer aux bâtiments agricoles.

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

Dans les secteurs compris dans le PPRI, la hauteur des clôtures devra tenir compte du règlement du PPRI.

Les murs séparateurs doivent voir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Dans tous les cas, les murs de clôture seront obligatoirement enduits ou crépis.

L'ensemble des clôtures ne devra pas dépasser 1,80M de hauteur. Les clôtures ne devront pas porter atteinte à la visibilité publique au niveau des carrefours ou intersections.

De plus, il pourra être demandé un alignement des clôtures.

Pour les constructions d'habitations :

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

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

Hors PPRI, ces murs ne devront pas dépasser 1,80M.

Article A 12– Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du projet de construction.

Article A 13– Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Des coupures végétales pourront être prises en compte à hauteur des habitations pour éviter les nuisances visibles.

Article A 14– Coefficient d'occupation des sols

En A2 et A4, le COS est fixé à 0.20.

A et A1 : non réglementé

Article A -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 autres 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 A -16– Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé