

ZONE AUL

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 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 AUL -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et installations des sols suivantes :

Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, d'activités artisanales et industrielles

Les constructions agricoles

Les aires de stockage de matériaux, de véhicules

Les carrières et gravières

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

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

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

Les occupations et installations des sols doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Conditions d'occupation des sols

Article AUL- 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 AUL- 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.

Article AUL- 5– Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe de la voie.

Cette distance est portée à 5 mètres minimum de l'axe pour les voies à créer.

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

Non réglementé

Article AUL- 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 AUL- 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 AUL- 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, 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 au bâtiment principal 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

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

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.

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 AUL- 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 AUL- 13– Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les autorisations d'aménagements de loisirs ou de changements d'usage sont subordonnées au maintien, au remplacement ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Article AUL- 14– Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé

Article AUL -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 AUL -16– Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé