PLUI DES TERRES D'AURIGNAC
COMMUNE DE CASSAGNABERE-TOURNAS

P L U I

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes PLURALITÉS

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

REVISION ALLEGEE N° 5

Arrêtée le :

Approuvée le :

REGLEMENT ZONE A

4

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
A	Secteur dédié à l'activité agricole
At	Secteur à vocation touristique en zone agricole
Ap	Secteur d'intérêt paysager en zone agricole
Ac	Secteur de taille et de Capacités d'Accueil Limité en zone agricole (STECAL)

ZONE A

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les constructions et installations à usage :

- d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2
- de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'industrie
- d'entrepôt

Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU aidentifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Dans la zone A, sont autorisées :

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire, soit à la réglementation des installations classées.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sont dans la limite de 50 m² de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 autour de la construction principale.
- L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
    - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
    - l'habitat,
    - L'hébergement hôtelier (gîte…) ;
    - L'artisanat
    - Commerces, locaux de vente directe,
    - Bureaux
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le seul secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le seul secteur At

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs)
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport…)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m² de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
    - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
    - l'habitat,
    - L'hébergement hôtelier (gîtes…) ;
    - Commerces, locaux de vente directe,

Dans le seul STECAL Ac

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de respecter les règles définies en matière de hauteur, densité et implantation

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage conformément à la règlementation en vigueur.

2. Eaux d'assainissement

- ***Eaux pluviales***

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

- ***Eaux usées***

Si la construction génère des eaux usées un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation directe d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.[19]

[19] *Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.*

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**

2. **Les constructions doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant ou à une distance minimum 3 mètres de l'emprise des autres voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

3. Une implantation différente peut être exigée pour des raisons liées à la sécurité routière (visibilité, …) ou à la topographie.

4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la mesure où elles ne génèrent pas de problèmes liés à la sécurité routière.

5. Les annexes de moins de 20 m² et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :
   - A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
   - En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

6. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entrainer de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

7. **Pour les constructions, ou installations aux abords des « routes paysagères » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

   Les nouvelles constructions pourront déroger aux règles de l'article 6 pour :
   - Accompagner la perspective sur la chaîne de montagne, grâce à une implantation judicieuse sur le terrain.
   - Préserver, dans la mesure du possible, les ouvertures ponctuelles depuis les routes paysagères, ouvertures constituées par des jardins cultivés et jouant le rôle de « fenêtres » sur le paysage environnant

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant et :**
   - **Soit en limite séparative**
   - **Soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres **(D = H/2 et D>3m mini)**
2. **Les annexes de moins de 20 m² et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**
   - en limite séparative
   - an retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres (D=H/2 et D>3 mètres minimum)
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A et les secteurs Ap et At

Non règlementé

Dans le seul STECAL Ac :

Les annexes disjointes du bâtiment existant sont interdites

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

Définition et mode de calcul :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Dans la zone A et Ap

Non réglementé

Dans le seul sous-secteur At

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Dans le seul STECAL Ac :

L'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées ne devra pas excéder 100m².

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

Dans la zone A

La hauteur des constructions est limitée à :

- **12 mètres au faîtage** pour les bâtiments agricoles
- **9 mètres au faîtage (R+1+c)** pour les habitations

Dans le seul secteur Ap

Non règlementé

Dans le seul secteur At

La hauteur des constructions est limitée 9 mètres au faîtage pour l'ensemble des constructions.

Dans le seul STECAL Ac :

- La hauteur des constructions existantes et projetées ne devra pas excéder la hauteur du bâtiment existant à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).

Dans la zone A et les secteurs Ap et At

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
3. En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
4. Les panneaux solaires seront encastrés dans le plan de la couverture pour éviter les saillies de toiture.
5. Au-delà d'une largeur de bâti (projeté au sol) de 10 mètres, les toitures doivent être à deux pans minimum et 1/5-4/5 minimum (recommandé 1/3-2/3) et devront avoir un faîtage commun ou décalé.
6. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
7. Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.
8. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
9. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

➥ ***« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »***

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le seul STECAL Ac :

- L'aire de stationnement sera écoaménagée et arborée.

Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions del'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
4. **Dans le STECAL Ac,** les arbres inclus dans le périmètre du STECAL seront maintenus, entretenus et remplacés (essences locales) s'ils venaient à dépérir.
5. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

➥ ***« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »***

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

➥ ***« Routes paysagères »***

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet[20]

Article A-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Article A-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

[20] *Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 20*