



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE FIAC

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Mise à disposition du public

Approuvée

07 décembre 2021

08 janvier 2022

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 ;
- les 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 ;
- la réhabilitation, l'aménagement, l'extension mesurée voire la démolition des constructions ou des éléments paysagers remarquables identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 123-1-5 à condition de ne pas changer la destination lorsqu'il s'agit de constructions et de respecter la réglementation en vigueur ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 70m² maximum de surface de plancher ou d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;
- le changement de destination des constructions existantes identifiée au règlement graphique à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes : habitat, hébergement hôtelier, artisanat ou commerce.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les normes minimales figurent au rapport de présentation du P.L.U.

3.2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Les aménagements et les constructions pourront intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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 15 mètres de l'axe des routes départementales et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages techniques des services publics doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 1 m.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages techniques des services publics doivent être implantées soit sur une au moins des 2 limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres (R+1).

La hauteur d'une construction à usage agricole ou d'activité ne doit pas dépasser 12 mètres. Des dépassements de hauteurs seront autorisés pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques du type silos, séchage en grange...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

11.1 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Tous les travaux exécutés sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.2 - COUVERTURES

Si toitures traditionnelles :

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles canal vieilles ou matériau d'aspect similaire, et leur pente comprise entre 30 et 40%. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, etc.) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique doit être intégrée dans le plan de toiture ou superposée à la toiture des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'implantation de capteurs solaires sur des toitures de type contemporain.

11.3 – MATERIAUX ET TEINTE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleurs annexée au rapport de présentation.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

Pour les annexes : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des écomatériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

L'emploi de matériaux tels que fibro, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilés est interdit.

11.4 - CLOTURES

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

L'édification des clôtures devra respecter la réglementation en vigueur.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

La construction de clôture peut être refusée si elle représente une gêne pour la circulation ou pour des motifs de sécurité.

Clôtures sur voies :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur la face située du côté de l'espace public.
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur la face située du côté de l'espace public, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

Les clôtures sur voies ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

L'unité de traitement pourra être recherchée en concordance avec les clôtures voisines.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement ; - soit par un grillage simple.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètres.

La hauteur des haies vives et clôtures aveugles, situées aux intersections des routes départementales ou avec d'autres voies publiques, ne pourra excéder 1 mètre (mesure prise par rapport au niveau de la chaussée), et ce, sur une distance de 50 mètres de l'axe du carrefour.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les sujets isolés de qualité seront également à préserver.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A-15 – LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES ET AUX ECO-CONSTRUCTIONS

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

15.2 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE A-16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.