

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A2, et notamment :

- 1) Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux non liés à une activité existante.
- 2) Les activités industrielles et artisanales
- 3) Les lotissements à usage d'habitation
- 4) Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- 5) La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- 6) L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- 7) dans la zone inondable, repérée par une trame sur le plan de zonage :
 - tous aléas:
 - Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux
 - aléas forts :
 - Toutes constructions, sous-sols, remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés dans l'article A2.
 - aléas faibles à moyens :
 - Toutes occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation, les terrains de camping-caravaning, les remblais, la création de sous-sols), à l'exception de ceux mentionnés dans l'article A2.

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

- 1) Cas général : sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

- La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité
- la construction d'annexes aux maisons d'habitation existantes dont la construction est autorisée (abri de jardin, garage, piscine...)
- Les terrains de camping, caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes et qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- La construction des bâtiments à usage agricole (hangars...) à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

2) Zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments d'habitation autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

3) Zones inondables repérées sur le document graphique selon la légende:

31) dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR: les constructions et installations autorisées doivent respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels qui vaut servitude d'utilité publique, et qui figure en annexe du dossier PLU (plan + règlement)

32) dans l'enveloppe de la zone inondable issue de la cartographie informative de la DIREN: le plancher bas des constructions autorisées devra être surélevé de 0,40 m par rapport au terrain naturel

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès direct sur les RD 4 et RD 12 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à :

✓ en bordure de la RD 4 :

— 75 m pour les constructions

✓ en bordure de la RD 12 :

— 25 m pour les constructions à usage d'habitation,

— 20 m pour les autres constructions

✓ en bordure des autres voies :

— 15 m pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour la circulation

2 - L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

La distance horizontale entre 2 constructions non contiguës implantées sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage agricoles ne pourra excéder 12 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Cas général :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. La couleur des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre.

- Clôtures :

- hors zone inondable : Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées
- dans la zone inondable, les clôtures nouvelles seront constituées soit d'éléments rabattables en cas de crue, soit de 4 fils superposés au maximum, sur poteaux espacés d'au moins 4 mètres.

- Capteurs solaires :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole
- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappel : espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé