

ZONE I NAai

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NAai comprend des terrains partiellement équipés, réservés par le plan à des opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat. Partiellement équipés, son urbanisation ne sera autorisée que sous réserve du respect du schéma d'aménagement joint au présent règlement.

Ces terrains, inclus dans le « centre urbain du village », sont situés en zone inondable d'aléa moyen de l'Ariège. Le règlement de la zone poursuit l'objectif de recréer le style du village : front bâti des maisons avec un alignement de façades ou de murs-clôtures sur rue.

ARTICLE I NAai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

2 – Peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le schéma d'organisation joint en annexe au dossier et de la prise en compte des contraintes hydrauliques :

A cet égard, les constructions à usage d'habitation devront comporter un niveau à l'abri des PHEC, sauf pour celles construites dans l'îlot 3. La côte de ce niveau devra être au moins supérieure à celle inscrite dans le plan annexé au présent règlement. Les sous-sols sont interdits et les remblais devront être limités au strict minimum.

Dans l'îlot 3, les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées sous réserve que le plancher bas soit mis hors d'eau de la crue des PHEC.

Dans l'îlot 1, les constructions en rez-de-chaussée sont autorisées dans le cas de bâtiments à usage principal d'activités.

2.1) Toute opération d'aménagement à usage dominant d'habitat sous réserve :

- qu'elle comprenne un minimum de 5 lots.
- ou qu'elle porte sur une superficie minimum de 2 500 m².
- ou qu'elle porte sur le solde de la zone

2.2) Les constructions sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble approuvée, à usage :

- Ilots 1, 2 et 4 : d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient accolées au bâtiment principal.
- Ilot 1 : de service, de bureau et commerce. Les activités et installations (local technique...) soumises à la législation relative aux installations classées et relevant uniquement du régime déclaratif sont autorisées lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

2.3) Ilot 3 : les bâtiments et équipements publics (école...).

2.4) Les terrains de jeux et les aires permanentes de stationnement,

2.5) L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.



ARTICLE I NAai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations non autorisées à l'article I NAai 1.

ARTICLE I NAai 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

1.1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin (voir schéma de voirie).

1.2 - Les accès doivent être adaptées à la construction ou à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

1.3 - Le long de la RD 19, l'implantation des accès devra être conformes à ceux inscrits sur le plan de zonage. Tout accès complémentaire est autorisé sous réserve qu'il ne présente aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie ou des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée notamment en fonction de la position, de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - voirie nouvelle:

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

2.2 - Les voies de desserte devront être compatibles avec le tracé proposé sur le schéma joint au présent règlement. D'autres voies sont autorisées lorsqu'elles desservent l'intérieur des îlots.

2.3 - Les voies primaires devront être réalisées de sorte qu'elles puissent être raccordées aux opérations contiguës (voir le schéma d'aménagement annexé au présent règlement).

2.4 - Les voies ouvertes à la circulation publique devront présenter une largeur minimale de chaussée de :

- 5 mètres pour la voirie primaire
- 3 mètres pour les autres voies

ARTICLE I NAai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales soit dans le réseau collectant ces eaux (fossé public ou canalisation) soit dans le sous-sol.

Avant tout rejet dans le réseau, un stockage doit être réalisé. Son volume minimum sera de 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite du stockage sera limité à 0,25 litre par seconde pour 100 m² de surface imperméabilisée.

En l'absence de raccordement au réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une étude hydrogéologique devra être jointe à la demande d'autorisation.

3 - Electricité - Téléphone

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation de ces réseaux en souterrain est obligatoire.

ARTICLE I NAai 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Dans le cas de lotissements ou de permis groupé valant division, il sera exigé une superficie des lots de :

- 200 m² minimum,
- 600 m² maximum.
- Autre cas : la superficie minimale sera issue de l'application de l'article 1.

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

1 - Voies publiques

- 1.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :
- 5 m de l'emprise de la RD 19c, la RD 19
 - 3 m de l'emprise de la voie communale n°4 dite « de Chaudel ».

1.2 - Autres voies : non réglementé.

2 - Emprises publiques (places, espaces verts, etc.) : non réglementé

3 - Voies privées ouvertes à la circulation publique : non réglementé

ARTICLE I NAai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Ilot 1 :

Pour les limites séparatives extérieures de l'opération

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

□ Les saillies inférieures à 60 cm sont admises de la marge de recul ci-dessus.

Pour les limites séparatives intérieures de l'opération

Non réglementé

2 - Ilots 2, 3 et 4 :

Pour les limites séparatives extérieures de l'opération

A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

□ Les saillies inférieures à 60 cm sont admises de la marge de recul ci-dessus.

Pour les limites séparatives intérieures de l'opération

Aucune disposition n'est imposée. Cependant, l'opération devra présenter une composition d'ensemble propre à assurer une continuité urbaine et une cohérence urbaine.

Pour :

- Les lotissements : le dossier devra préciser les dispositions réglementaires permettant d'assurer la continuité urbaine.

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

La distance séparant deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus et implantés sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable dans les autres cas.

ARTICLE I NAai 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié au sol. Est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis groupé), l'emprise minimum de la surface bâtie sera de 20% de la superficie du terrain.

Le dépassement d'emprise au sol est autorisé dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtiment détruit par un sinistre (incendie, explosion,...)

ARTICLE I NAai 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

1 – Les constructions ne devront pas excéder une hauteur maximum de :

Ilot 1 :

13 mètres au faîtage

Ilots 2, 3 :

10 mètres au faîtage

Ilot 4 :

6.50m à l'égout du toit

ARTICLE I NAai 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...).

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal ou similaire.

2 – Dispositions particulières

En cas de construction nouvelle imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

2.1- Couvertures :

En tuile canal ou similaire (tuile grande ondulation).

2.2- Façades :

La façade sera enduite au mortier à base de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin, gratté ou projeté fin.

2.2- Ouvertures :

De préférence plus hautes que larges sauf les portes de garages et les vitrines de magasin.

Les encadrements de baies, s'ils sont réalisés, seront en brique pleine masse ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

2.3- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

- sur voie publique : elles ne devront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage ou d'un mur bahut de hauteur limitée à 1,20 mètres éventuellement surmonté d'un ouvrage en claire-voie (grille, bois,...) . L'enduit du mur bahut sera de teinte ocre.

- sur limite séparative : Elles ne devront pas dépasser 2 mètres. Elles seront constituées d'un grillage. Les murs pleins et palissades sont interdits.

ARTICLE I NAai 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1 – Habitations

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par logement.

Dans le cas d'opération d'ensemble :

Il est exigé en plus de la règle ci-dessus une place de stationnement pour deux logements située sur les parties communes de l'opération.

2 - Bureaux et services

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place.

3 - En cas d'extension des constructions :

Outre les obligations ci-dessus mentionnées, outre les obligations ci-dessus mentionnées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

ARTICLE I NAai 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces verts

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de stationnement seront obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représenteront au moins 25% du terrain ou de l'opération.

Pour les parkings ouverts au public, les plantations devront être réalisées à raison d'1 arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE I NAai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Ilot 2, 4 :

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

Ilots 1 et 3 :








Non réglementé.

ARTICLE I NAai 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement de COS est autorisé dans le cas de reconstruction de bâtiment détruit par un sinistre (incendie, explosion...).

**SCHEMA D'AMENAGEMENT
 ZONE INAai**

LEGENDE

-  Voie primaire
-  Emplacement réservé
-  Voie secondaire de liaison
-  Accès Isens unique
-  Numéro des îlots
-  Limite de la zone INAai
-  Limite des différents îlots

