

# ZONE A

## ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article A-2 ci-dessous.

## ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

Et,

### **Dans la zone A,**

- L'extension et les annexes des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
  - qu'elles soient implantées en dehors des zones inondables définies dans la Cartographie Informative des Zones Inondables affinée établie par la DIREN.
  - qu'elles soient implantées à au moins 100 m de la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées à aux articles A-11 et A-13 du présent règlement.
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments principaux d'exploitation pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
  - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique dans le

cas de la création, de l'extension ou de l'aménagement d'installations classées.

- qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants d'intérêt architectural et/ou patrimonial et qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement lorsqu'elles sont liées au tourisme vert, (camping à la ferme, gîtes, fermes auberges...).
- Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère repérés sur les documents graphiques de zonage. En cas d'extensions, le cumul de celles-ci ne devra pas excéder 20% de la SHON existante à la date d'approbation du présent règlement et ne pas représenter une SHON supplémentaire totale de plus de 100 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur Ap,**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A-3 : DESSERTIE : ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés 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 incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'aménagement de tout nouvel accès direct sur une route départementale de 1ère catégorie est interdit.



#### ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. **Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Le dispositif de traitement mis en œuvre, doit être conforme à la réglementation nationale en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 3. Réseaux divers

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

#### ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALLUR.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
  - 75 m de l'axe de la route de « Toulouse à Castres » RD 826 (RN 126 déclassée) et de la RD 42 pour les constructions à usage d'habitat,
  - 20 m de l'axe de la route de « Toulouse à Castres » RD 826 (RN 126 déclassée) et de la RD 42 dans les autres cas,
  - 15 m de l'axe des autres routes départementales
  - 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre ou assurer :
  - un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique
  - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié

de sa hauteur, telle que définie à l'article A-10, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- à au moins 4 m de la ligne de crête de la berge des cours d'eau ou fossés mères.
- **Des implantations différentes seront admises** pour permettre l'extension des constructions existantes avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur, telle que définie à l'article A-10, du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

#### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder :
  - 10 m pour les constructions à usage agricole,
  - 7,50 m pour les autres constructions.
- Des dépassements seront admis pour permettre :
  - l'installation d'éléments techniques particuliers,
  - l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces

limites, qui pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

#### **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

En règle générale, les constructions respecteront l'orientation du bâti existant. Pour des raisons de composition urbaine et paysagère, il pourra être exigé une orientation commune du bâti qui primera sur l'orientation ponctuelle donnée par la voie.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Dans le périmètre de protection des monuments historiques l'architecte des bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Les choix liés à la construction et à l'aménagement des espaces seront faits en référence aux recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### **1. Dispositions du Grenelle de l'environnement**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, et nonobstant les éventuelles dispositions instaurées par le règlement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture, en façade ou au sol.  
Pour une bonne intégration, ces systèmes doivent, le cas échéant :
  - Être intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou

surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

- Etre réalisés sur châssis pour les installations au sol ou pour les toitures terrasses à condition, dans ce cas, qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- Etre implantés à proximité immédiate de l'habitation et être réservés à un usage personnel pour les installations photovoltaïques au sol.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

## 2. Habitation

- Dispositions particulières concernant les constructions caractéristiques d'une architecture vernaculaire :

Les bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues.

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture vernaculaire devront respecter les principes énoncés ci-dessous.

Dans tous les cas les principes de l'architecture vernaculaire seront respectés :

- Couvertures

Elles seront en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture permet un autre type de couverture.

### - Façades

Les façades seront enduites à la chaux ou similaire, ocré dans la masse.

### - Ouvertures

Elles seront plus hautes que large, sauf les portes de garage et de remise qui peuvent être carrées.

Les ouvertures nouvelles devront s'inscrire dans une composition (symétrie, superposition ...) en rapport avec les ouvertures existantes qui seront réutilisées sans être dénaturées.

Les volets seront en bois peint.

- Dispositions particulières concernant les constructions caractéristiques d'une architecture moderne ou contemporaine :

Les constructions présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage environnant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

## 3. Constructions à usage agricole

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35%.

Les toitures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement. Les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

L'exploitant agricole devra veiller à l'intégration paysagère du siège d'exploitation et de ses abords immédiats (bâtiments d'habitation et d'exploitation, annexes).

#### **4. Bâtiments agricoles de caractère**

Ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

La modénature existante sera conservée et restaurée.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

#### **5. Clôtures**

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre (limites séparatives latérales ou de fond de parcelle), doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

Dans les zones inondables telles que définies dans la Cartographie Informatrice des Zones inondables établie par la DIREN, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive.

Les murs bahut ou murs plein seront réalisés en harmonie avec les clôtures avoisinantes en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

#### **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

#### **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

##### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

##### **2. Plantations existantes**

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante. Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

##### **3. Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cèpée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

Le choix des essences utilisées pour les plantations sera fait en référence à la Charte Architecturale et Paysagère jointe au dossier de PLU.

#### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALLUR.