

## **ZONE A**

### **ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- des 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A.2 ci-après.
- de la ligne LGV et toute construction et installation liée à cette infrastructure.
- des constructions et installations en lien avec l'autoroute, des installations et des dépôts utiles au fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

Dans les secteurs Ai et Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **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 (voir le dossier des servitudes d'utilité publique dans les annexes du présent PLU). 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 extensions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à conditions qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous les conditions suivantes :
  - devenir une habitation, un gîte rural ou d'étape, un restaurant, des bureaux
  - ne pas compromettre l'exploitation agricole.
  - disposer de conditions de dessertes suffisantes.
- L'édification des constructions annexes (garage, piscine...) est autorisée en Ah uniquement et à condition: qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 20% de l'existant, et dans la limite de

150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et qu'elles soient dans le secteur Ah.

- Les constructions, installations et aménagements et les installations classées y afférent, y compris les mesures en faveur de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol induits nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

## **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En bordure d'une route départementale, seul les accès agricoles existants pourront être améliorés pour un même usage. Aucun nouvel accès aux routes départementales ne sera autorisé, excepté les accès liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Pour des facilités d'entretien et de responsabilité, ces bassins devront rester non clôturés, avec une faible profondeur et un traitement paysager permettant de proposer un usage fonctionnel voire ludique.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public, indiquées dans le schéma communal d'assainissement.

### 3. Electricité, téléphone :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Sont néanmoins dispensés de cette obligation, les réseaux liés au projet de lignes nouvelles et de ses aménagements connexes.

### **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (marge de recul, emplacement réservé) des voies existantes et projetées. Ce retrait est fixé à un minimum de :

- RD 820 :
  - à 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
  - à 25 mètres pour les autres constructions
  
- RD29 (sur la section Ondes/RD820) :
  - à 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations
  - à 10 mètres pour les autres constructions
  
- Autres routes départementales :
  - à 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions

- Autres voies publiques ou privées:
  - à 15 m par rapport à l'axe pour toutes les constructions

Les piscines doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les installations et aménagements liés au service public ferroviaire.

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

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux et des fossés-mères. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m.

Les annexes à un bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

#### **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 DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder:

- 6,50 m sur sablière pour les constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) à

usage d'habitat par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

- 10 m sur sablière pour les constructions (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) destinées à un autre usage par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant les travaux d'aménagement au droit de l'emprise du (ou des) bâtiments projetés.

La hauteur maximale est ramenée à 7 m au faîtage pour les serres et châssis.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des constructions autorisées (silos, cheminées, quai de transfert, etc.), des dépassements de hauteur seront autorisés.

Des règles de hauteur différentes pourront être autorisées dans le cadre de la restauration de bâtiments agricoles existants qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, aménagements, et installations liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

Toutes les constructions et restaurations d'immeubles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En aucun cas les constructions ou installations ne doivent, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans tous les cas sont autorisées les installations des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant la réduction des gaz à effet de serre ou retenant les eaux pluviales doit être déterminé dans un souci d'esthétique en application de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme.

### **Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination et repérés sur le document graphique de zonage :**

Toutes restaurations, rénovations ou modifications partielles devront respecter au plus près l'architecture traditionnelle du bâtiment existant, tant dans leur volume que dans les proportions, les ouvertures, les couvertures, les teintes, les matériaux... En particulier, toute la modénature existante sera conservée et restaurée.

### **Façades, aspects généraux**

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres est interdit.

Les constructions nouvelles et les ravalements de construction doivent être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'unité architecturale des lieux.

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions secondaires de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent être traitées de la même façon que les constructions principales.

### **Toitures :**

Chaque toiture sera en tuiles canal ou d'aspect similaire, de teinte rouge, flammée ou vieillie, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit.

Sauf pour les constructions contemporaines ou bioclimatiques, la pente de toiture, sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés). Les toitures des abris de jardin soumis à déclaration préalable ne sont pas réglementées.

### **Clôtures :**

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

Dans les espaces délimités sur le document graphique au titre de l'article R151-43-4 du code de l'urbanisme, les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage à large maille.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Afin de développer une diversité paysagère et lutter contre la propagation des maladies, les haies devront être constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, et comprendre des arbustes à feuilles caduques et des arbustes à feuilles persistantes. Les arbustes à fleurs sont autorisés. Les résineux sont déconseillés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

## **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

## **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les éléments présentant un intérêt paysager et identifiés sur le document graphique de zonage sont à préserver en l'état ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements réalisés dans le cadre des Aménagements ferroviaires au Nord de Toulouse, qui prévoit néanmoins un réaménagement paysager sur la totalité du linéaire de berge longeant la voie ferrée, avec notamment de nombreuses plantations.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

#### **ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE A.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.