

**TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A

---

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable (zone rouge, bleue). Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPRi.

---

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celle visées à l'article A / 2 ;
- toute construction dans une bande de 200 m de part et d'autre de la conduite de gaz inscrite au plan des servitudes d'utilité publique ;
- les constructions à usage d'habitat nécessaire à l'activité agricole dans un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration ;
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti ;
- toute construction et occupation du sol contraires aux prescriptions du PPRi .

#### ARTICLE A / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les installations classées à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- les constructions à usage d'habitat à condition d'être nécessaires à l'activité agricole ;
- les extensions, annexes et piscines à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée ;
- les éléments de paysage identifiés bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural, par le respect de leur inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées ;
- les aménagements des bâtiments annexes des éléments de paysage identifiés bâtis doivent respecter le style architectural de ces derniers.
- les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés au document graphique à condition de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 ;
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve de leur intégration dans le paysage ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi à condition de se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises devront se soumettre aux prescriptions du PPR retrait-gonflement des sols argileux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A /3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long de la RD 4, les accès seront étudiés avec le service gestionnaire de la voirie.
- Les parcelles riveraines de la RN 20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

### **ARTICLE A /4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

#### 4-1 – Eau potable

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable sont obligatoires. Ils doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### 4-2 - Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales et de drainance doivent être réalisés selon un système séparatif.

Cependant, s'il existe des branchements unitaires à l'intérieur des bassins de collecte unitaire, ces branchements peuvent être conservés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale, ni dans les cours d'eaux et les fossés.

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public existant en respectant ses caractéristiques, conformément aux dispositions de l'article L 133-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols. Cependant, le branchement ultérieur au réseau public d'assainissement doit être prévu dans les constructions.

#### Eaux domestiques :

Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

#### Eaux pluviales :

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau d'évacuation des eaux pluviales à proximité, l'écoulement des eaux pluviales doit être dirigé vers le collecteur. Dans ce cas, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public ou l'exutoire agréé par les services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux 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.

### **ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, l'unité foncière de toute construction aura une taille minimale de 2500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a rejets des effluents dans le milieu hydraulique superficiel et de 1500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a infiltration dans le sol (confère doctrine de l'État urbanisme et assainissement non collectif dans le département de la Haute Garonne). La superficie minimale demandée s'applique au regard de chaque construction sur un même terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en jouissance, et non au regard de l'ensemble du projet.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

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

Les constructions autres que les piscines doivent être implantée:

- par rapport à la RN 20: retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie
- par rapport à la RD 4 et RD 19: retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et de 20 m pour les autres
- par rapport aux autres voies et emprises publiques : retrait minimum de 3 m par rapport à l'emprise.

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

Pour les piscines, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite sur emprise publique, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

### **ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **7.1. Pour les constructions principales :**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , min. 3 m).

(Pour mémoire, cf art 10 hauteur maximale à l'égout du toit 2,5 m).

## **7.2. Pour les annexes :**

Les implantations possibles pour les annexes:

- soit à une distance minimale de 3 m de toutes limites.
- soit sur une limite séparative, avec deux cas de figure :
  - B1) Si aucune annexe implantée en limite séparative n'existe sur le fond adjacent, implantation sur une longueur maximale de 6 m, en tous points des limites séparatives.
  - B2) Si une annexe implantée en limite séparative existe préalablement sur le fond adjacent, l'annexe à créer sera implantée prioritairement dans le volume de l'annexe existante, avec deux cas de figure :
    - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est inférieure ou égale à 6 m, l'annexe à créer pourra atteindre au maximum 6 m en s'implantant au maximum en mitoyenneté de l'existante
    - Si la longueur de l'annexe existante sur le fond voisin est supérieure à 6 m, l'annexe à créer devra s'inscrire au plus dans le volume de l'existante, sans l'excéder.

Au cas où l'inscription dans le volume de l'annexe existante n'est pas possible, l'annexe à créer sera implantée selon les dispositions B1.

## **7.3. Pour les piscines :**

L'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives, comptée à partir de la limite extérieure de la margelle.

## **7.4. Pour toutes les constructions:**

### **Implantation par rapport aux ruisseaux, noues et fossés :**

De part et d'autre des ruisseaux et fossés figurant aux pièces graphiques du règlement, toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge.

## **ARTICLE A / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autres que les annexes ne pourra pas dépasser :

- 15 m au faîtage pour les constructions agricoles (hors éléments fonctionnels)
- 6,5 m à l'égout du toit pour les autres constructions

Les annexes ne dépasseront pas 2,5 m à l'égout du toit.

Toutefois des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les aménagements et les extensions dans la continuité des bâtiments existants

## **ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **11.1 - Adaptation au volume**

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

### 11-2. Les hangars agricoles

Ils devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolée
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment, rechercher des teintes mates en accord avec l'environnement.

### 11.2 – Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

### 11.3- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitat : les toitures seront en tuiles et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les projets de création architecturale contemporaine de qualité ne sont pas soumis à cette règle.

D'autres dispositions sont autorisées pour les toitures existantes, les vérandas, les annexes, les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes ou des bâtiments existants dont les toitures ne sont pas en tuile.

Pour les autres constructions : non réglementé.

### 11.4 - Clôtures

Pour les parcelles bâties, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Pour les parcelles non bâties, la hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 mètres et devront être réalisées sans soubassements.

### 11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

## **ARTICLE A / 12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé :

#### Habitations :

- entre 0 et 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places de stationnement
- puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires : 0,5 place supplémentaire.

Autres constructions : non réglementé.

## **ARTICLE A / 13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

### 13.2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme :  
Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.