

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE. ; la zone A comprend 3 secteurs : le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère, le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en milieu ouvert identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le terroir agricole, et le reste de la zone A.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	Sous conditions	
	Hébergement		x
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions	x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions	
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE A 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En plus des sous-destinations interdites dans l'article 1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés, ainsi que les dépôts de ferrailles, de matériaux ou de déchets
- la démolition, la transformation, et tous travaux portant atteinte au petit patrimoine identifié au document graphique au titre de l'article L151.19
- la destruction ou la dégradation des haies et alignements identifiés au document graphique au titre de l'article L151.23
- le comblement des mares et la destruction des zones humides protégées au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : aucuns travaux susceptibles de détruire, ou dégrader, les mares et les zones humides ne sont admis
- la destruction ou la remise en culture des espaces boisés identifiés au document graphique
- dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU

Les destinations des constructions soumises à conditions particulières dans la zone A sont les suivantes :

◆ secteur Aco :

- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher, avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants ; il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation existantes, à condition que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excède pas 40 m² d'emprise au sol, qu'elles soient construites à l'intérieur d'un cercle

de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, et qu'elles soient situées à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 20 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau

◆ secteur Ap :

- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher, avec un maximum de 200 m² de la surface de plancher pour l'ensemble de la construction, et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants ; il ne pourra être admis qu'une seule possibilité d'extension à partir de la date d'approbation du PLU,
- la construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine...) aux maisons d'habitation existantes, à condition que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excède pas 40 m² d'emprise au sol, qu'elles soient construites à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, et qu'elles soient situées à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal,
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité paysagère.

◆ secteur A :

- La construction de maison d'habitation, à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, qu'il soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique
- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excède pas 200 m², et sous réserve que cette extension n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants,
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 25 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 40m²,
- Les hébergements hôteliers et touristiques à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'il jouxte les constructions existantes, qu'il comprenne au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation et qu'il constitue une activité accessoire et complémentaire à l'activité agricole
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et 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,
 - Pour le bâtiment repéré par une étoile selon la légende, le changement de destination d'une partie du bâtiment avicole est autorisé, à condition qu'il corresponde à la transformation de cette partie en point de vente directe des produits de la ferme, ainsi que des bureaux liés et nécessaire à cette activité de diversification,
 - Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ◆ Changements de destination : Seuls sont autorisés les changements de destination identifiés sur le document graphique
 - ◆ Dans l'enveloppe de la zone inondable du PPR, repérée sur le document graphique selon la légende, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU
 - ◆ Ruisseaux non répertoriés par le PPR : En bordure de ces ruisseaux, les constructions dont la côte est située à moins de 1m de la côte de la crête de berge sont autorisées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'irrigation des terres agricoles
 - ◆ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Seuls sont autorisés les locaux techniques nécessaires aux activités de RTE.

ARTICLE A 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

◆ REcul 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.

◆ REcul 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, à compter de la partie extérieure de la margelle. 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.

◆ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé

◆ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes (hors piscines), ne peut excéder 40 m².

Pour le bâtiment repéré par une étoile selon la légende, l'emprise au sol de la partie du bâtiment avicole correspondant au changement de destination ne pourra pas excéder 120m².

◆ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur maximale, mesurée sur la façade aval, des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder R+1 et 6,50 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage agricole, mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit 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 5 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.
- La hauteur des constructions annexes comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, ne pourra excéder 2.5m en tout point de l'égout du toit.

ARTICLE A 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

◆ PRINCIPES GENERAUX :

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle, ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions devront être réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment, au regard des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'eau.

◆ CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES (XIX^{ème} S ou antérieur) :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

- ✓ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane, à l'exception des toitures existantes, qu'elles soient en tuile plate, en tuile mécanique ou en ardoises, qui pourront être conservées, si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

✓ Façades : les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée.

Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyés (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire), selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades à colombages et pans de bois peuvent conserver apparents les bois.

✓ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...).

♦ Constructions nouvelles : 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. Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

♦ Annexes bâties : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

♦ bâtiments d'exploitation agricole : Les éléments de façade et/ou de toiture en bac acier (ou assimilé) devront être de teinte grise ou marron/beige pour le

bardage mural. Tout autre matériau utilisé en façade et destiné à être recouvert sera, soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore, ou non traité, afin de laisser le bois griser naturellement.

♦ **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES AUTRES CONSTRUCTIONS :**

• **FACADES :**

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 ; la couleur grise est autorisée à condition que le ton soit clair (gris souris interdit)

• **TOITURES :**

Dans le cas où la construction est dotée d'un toit terrasse, celui-ci devra avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, avoir un accès sécurisé permettant le nettoyage, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pontes.

• **ANNEXES BATIES :**

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces. Les annexes de moins de 10m² de surface de plancher ne sont pas assujetties à cette règle.

• **CLOTURES :**

- ✓ 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.

• **ENERGIE RENOUVELABLE :**

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; 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,

Les capteurs solaires au sol sont interdits.

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 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

◆ **PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Non réglementé

◆ **AMENAGEMENT PAYSAGER DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES :**

Non réglementé

◆ **ESPACES BOISES CLASSES :**

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 113.1 et 113.2.

◆ **ELEMENTS D'ENVIRONNEMENT REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23 :**

Les haies et alignements, ainsi que les mares repérés au document graphique, au titre de l'article L151.23, devront être protégés ; ils ne devront être ni détruits, ni dégradés. Toutefois, au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, RTE est dispensé de permis de démolir ou de déclaration préalable dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 – CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION

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.

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.

ARTICLE A 9 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble, ou de l'ensemble d'immeubles, qui y sont édifiés, notamment, en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

◆ LIAISONS DOUCES :

Sans objet

ARTICLE A 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ 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.

◆ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Rappel : L'évacuation des eaux usées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

◆ **ASSAINISSEMENT DES 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.

◆ **RESEAUX ELECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS :**

Non réglementé

◆ **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Non réglementé