



COMMUNE DE  
CAPDENAC-GARE

Plan Local  
d'Urbanisme



# 4-2- Règlement écrit

Cachet et visa

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire du 6 avril 2017 approuvant le Plan  
Local d'Urbanisme

**Les règles applicables aux zones agricoles**

**A**



# Les règles applicables aux zones agricoles

A : Zones agricoles

## ARTICLE A-1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2 est interdite.

## ARTICLE A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural. Leur implantation doit être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.

2- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées sous conditions :

D'une implantation à proximité immédiate de l'habitation, ces annexes devant avoir un usage de local accessoire de l'habitation de part leur fonctionnement

De ne pas compromettre l'activité agricole en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités.

3- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :

- L'habitat,
- Commerces et activités de service
- Équipement d'intérêt collectif et de services publics
- Les activités artisanales,
- Les bureaux,
- L'hébergement hôtelier.

4- Les affouillements et exhaussements, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et à condition qu'ils soient liés à la gestion des eaux des eaux

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

6- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation.

7- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

8- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. 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, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

9- Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE A-3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est la moindre.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Aux abords des routes départementales, les accès doivent être conformes aux prescriptions des gestionnaires de ces voies.

### Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur, de pente et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou départementale.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## **ARTICLE A-4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1) Eau potable :**

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

### **2) Eaux d'assainissement :**

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Pour les constructions nouvelles, un dispositif de rétention ou d'absorption doit être réalisé sur le terrain.

#### Eaux usées

Si la construction génère des eaux usées, elle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### **3) Réseaux divers :**

Toute construction (hors bâtiment de stockage) doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## ARTICLE A-5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE A-6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24 du code de l'urbanisme.
- 2 - Les constructions devront le cas échéant, être implantées à une distance d'au moins :
  - 15 mètres de l'axe des voies départementales
  - 5 mètres de l'axe des autres voies
- 3 - L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.
- 4 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics pourront être implantés librement.

## ARTICLE A-7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 6m$  mini).
- 2 - L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.
- 3 - Les constructions annexes à l'habitation ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

## ARTICLE A-8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## ARTICLE A-9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante sera appréciée au regard du caractère accessoire lié à l'usage de cette annexe. Une emprise au sol trop importante au regard des constructions existantes ne justifiera plus la qualification d'annexe au projet.

## ARTICLE A-10 : La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment pour les toitures à pans ou jusqu'à la partie supérieure de l'acrotère pour les toitures-terrasses.

- 1 - Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions est limitée à :
  - 12 mètres pour les constructions à usage agricole
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations (hors annexes).
- 3 - Des éléments et ouvrages techniques ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (cuves, silos...).
- 4 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.
- 5 - La hauteur maximale des annexes est de 4 m.

## **ARTICLE A-11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

1- Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

2- 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.

3- Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures ...

4- Pour les bâtiments d'activités agricoles, les bardages sont de teinte foncée et mate ou en bois.

5- Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité s'harmoniser avec le bâti existant, ancien et récent. Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée) peut être pris en considération s'il sort du cadre du présent article du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion.

6- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

7- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

8- Les clôtures de type muret en pierre doivent être maintenues.

9- Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités et doivent respecter les dispositions des plans de prévention des risques.

10- Les travaux sur les éléments architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.

L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.

## **ARTICLE A-12 : Le stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A-13 : Les espaces libres et les plantations**

1- Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc. existants). Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures doit être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle locale. Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, sont à éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres, ...

2 - Les bâtiments agricoles doivent être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

4 - Les plantations, jardins, éléments végétaux situés aux abords des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible.

## **ARTICLE A-14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **ARTICLE A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

### Isolation par l'extérieur

Lorsqu'une construction existante est à l'alignement, l'isolation par l'extérieur peut être réalisée en saillie sur l'alignement sans nuire à la circulation des personnes notamment celles à mobilité réduite.

Ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

### Intégration de dispositifs produisant de l'énergie ou de l'eau chaude

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque doit veiller à s'intégrer au bâti.

## **ARTICLE A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé