

TARN TEULAT

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le :

NOTICE EXPLICATIVE

1

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le



ID : 081-218102986-20241202-2024_35-DE

PROCÉDURE DE MODIFICATION

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire si le projet d'évolution du PLU n'a pas pour objet ou conséquence de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En application des dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée :

- **Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 : l'objet principal de la modification simplifiée est d'identifier des bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151.11 du Code de l'urbanisme;**
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 (hors sujet pour la présente modification);
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle (hors sujet pour la présente modification);
- Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 (hors sujet pour la présente modification)

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (Etat, Région,

Département, SCoT, EPCI compétent en matière de PLH, Chambres Consulaires) avant la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La commune de Teulat dispose d'un PLU approuvé le 26 Septembre 2017 par le Conseil municipal.

La Modification du PLU a été prescrite par Délibération du Conseil Municipal le XXX/2024 par le Conseil Municipal

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) par le président de l'EPCI ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les deux objectifs de cette modification sont d'une part d'identifier 17 bâtiments au titre de l'article L.151.11 du Code de l'urbanisme et, d'autre part de clarifier les prescriptions concernant les extensions et les annexes en zone Agricole.

Article R104-12

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision (hors sujet pour la présente modification);

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La commune n'est concernée par aucune zone d'inventaire et de protection environnementale. Le site le plus proche est la ZNIEFF de type I de la Vendinelle présente à Montcabrier à 3 km au sud-est de la mairie de Teulat. Les 2 autres sites les plus proches se situent à 8 km (ZNIEFF Type I de Lavalette) et 12 km (ZNIEFF Type II du Girou).

La modification simplifiée n'impacte pas la trame verte et bleue identifiée sur la commune puisque les bâtiments existent déjà.

La modification consiste essentiellement en l'identification de bâtiments existants, pour la plupart attenants à des habitations existantes. Il n'y a aucune réduction d'espaces agricole, naturel ou forestier. Au contraire, la possibilité de réemploi de ces bâtiments s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience puisqu'elle permettra de réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols par des constructions neuves.

Il n'y a pas d'enjeux paysagers particuliers. La réhabilitation des bâtiments identifiés, majoritairement traditionnels et de bonne qualité architecturale, aura un impact très positif sur les paysages.

Aucun bâtiment identifié ne se situe dans le périmètre des abords du moulin de Nagasse (commune de Verfeil).

Tous les bâtiments sont desservis par les différents réseaux et, s'ils ne sont pas raccordables au réseau public d'assainissement, ils devront être équipés d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les destinations autorisées par le règlement pour ces changements de destination ne sont pas de nature à générer des risques ou nuisances supplémentaires.

Selon l'article L.104-12 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale. Néanmoins, pour s'en assurer, une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a été faite.

Un avis conforme de dispense a été donné le 2 juillet 2024

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la 1^{ère} modification simplifiée du PLU de TEULAT (81)**

N°Saisine : 2024-013441
N°MRAe : 2024ACO109
Avis émis le 02 juillet 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- n° 2024 - 013441 ;
- 1^{ère} modification simplifiée du PLU de TEULAT (81) ;
- déposée par la commune de Teulat ;
- reçue le 01 juillet 2024 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de 1^{ère} modification simplifiée du PLU de TEULAT (81), objet de la demande n° 2024 - 013441, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Cet avis a été adopté par délégation par Florent Tarrise conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

MODIFICATIONS DES PIÈCES DU PLU

La modification simplifiée du PLU de Teulat a pour objectif de :

1. Identifier au sein de la zone agricole du PLU, 17 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination **au titre de l'article L.151.11 du Code de l'urbanisme**. Pour mémoire, le PLU en vigueur de Teulat n'en identifiait aucun. L'objectif est de préserver des bâtiments relevant du petit patrimoine traditionnel dont le maintien en état est fragilisé par l'absence de perspectives d'évolution, et d'offrir une alternative à la construction neuve. Ces identifications permettront d'apporter une certaine souplesse pour des projets d'accueil de population permanente ou saisonnière sur le territoire.
2. De préciser les règles concernant les extensions et annexes en zone A afin de lever des ambiguïtés et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les modifications des pièces du PLU concernent le règlement écrit et graphique.

PIECES REGLEMENTAIRES AVANT MODIFICATION (*extrait*)

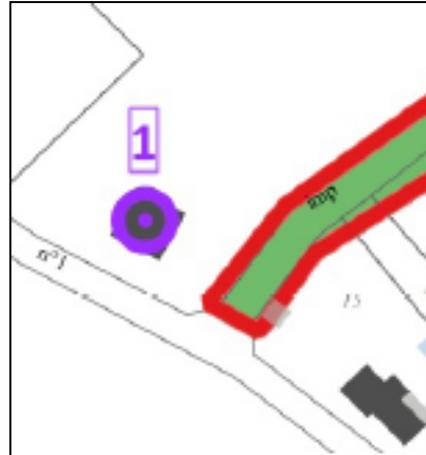
Aucun bâtiment n'est identifié au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme dans le PLU antérieur

PIECES REGLEMENTAIRES APRES MODIFICATION (extrait)

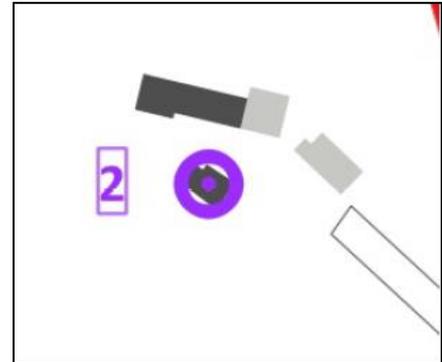
Identification de 17 bâtiments repérés par un cercle violet et un numéro sur les plans de zonage (cercles violets sur l'extrait ci-dessous).



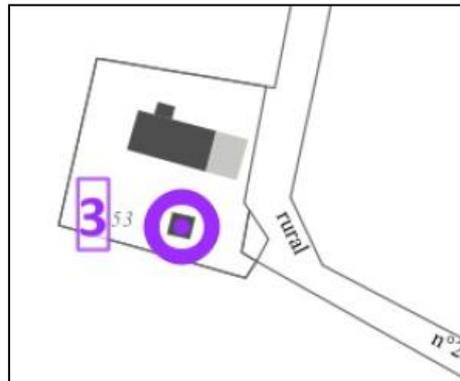
CD1 - parcelle ZL36 hangar agricole n'ayant plus de vocation agricole, dans un étirement de construction à usage d'habitation, desservi



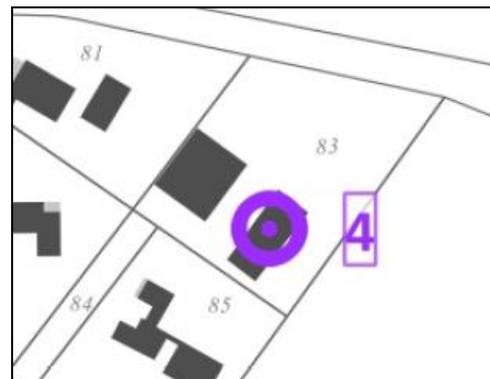
CD2 - parcelle ZK67 : bel ensemble traditionnel, grange, desservie



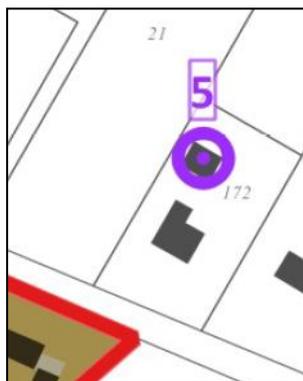
CD3 - parcelle ZM53 : grange traditionnelle, desservie



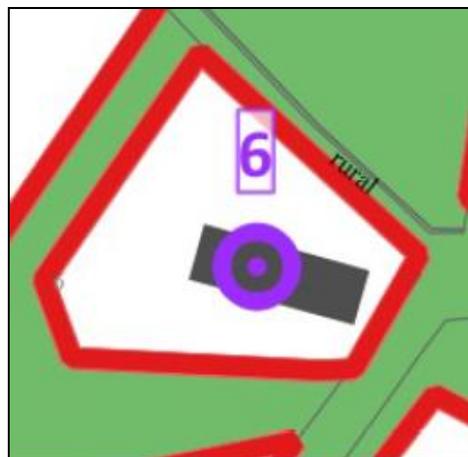
CD4 - parcelle ZN83 : bel ensemble traditionnel, hangar contigüe à l'habitation, desservi



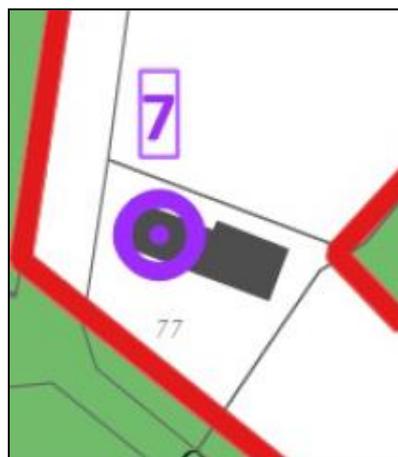
CD5 - parcelle ZI172 : hangar, desservi



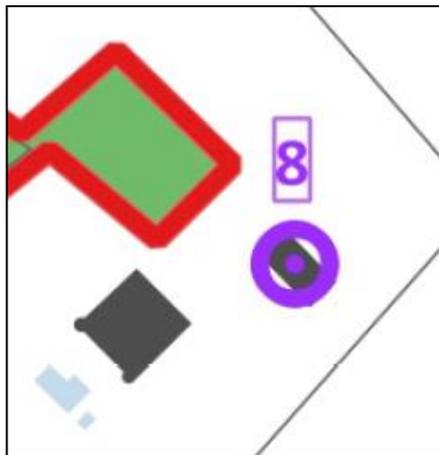
CD6 - parcelle ZE6, belle ferme traditionnelle, hangar contigüe à l'habitation, desservi



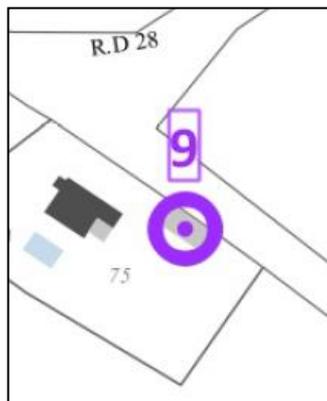
CD7 - parcelle ZH77, hangar traditionnel attenant à l'habitation, desservi



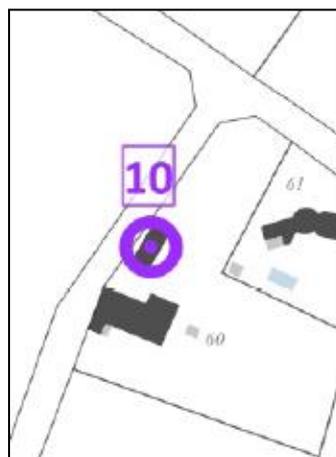
CD8 - parcelle ZH94, hangar disjoint de l'habitation, desservi



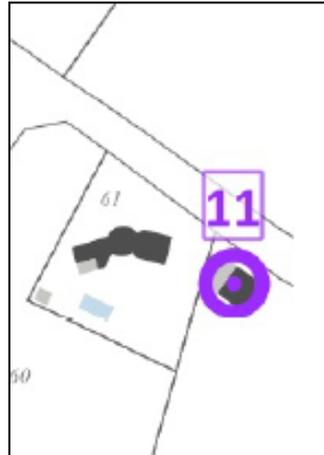
CD9 - parcelle ZH75, bel ensemble traditionnel, hangar disjoint de l'habitation, implanté en bord de route, desservi



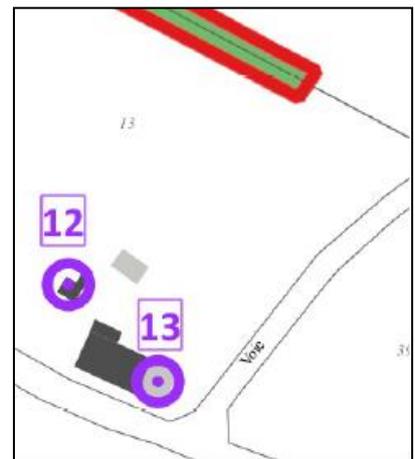
CD10 - parcelle ZO60 : belle dépendance traditionnelle proche de l'habitation, desservie



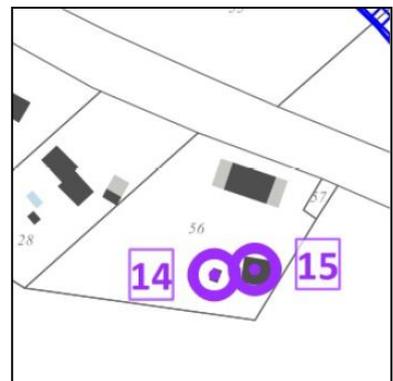
CD11 - parcelle ZO24 : dépendance d'une habitation en bon état, desservie



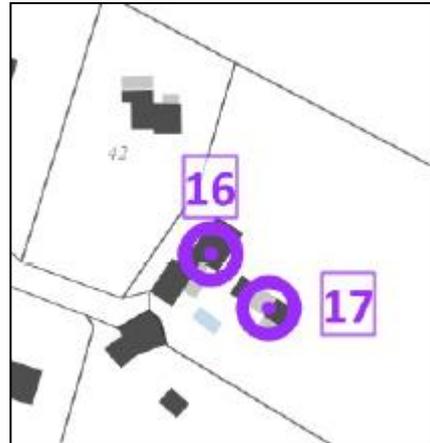
CD12 et CD13 - parcelle ZH13, bel ensemble traditionnel, écurie attenante à l'habitation et porchère disjointe, desservies



CD14 et CD15 - parcelle ZD56, bel ensemble traditionnel, hangar et dépendance disjointes de l'habitation, desservies



CD16 et CD 17 - parcelle Z038, bel ensemble traditionnel, dépendance contiguë à l'habitation et hangar disjoint, desservis



Zone A : Règlement écrit avant modification simplifiée

Les intitulés des articles à modifier apparaissent en bleu

Article 1 A - occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 A sont interdits.

Article 2 A – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100m d'habitations et d'équipements publics sauf s'ils sont compatibles avec cette activité,
- l'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole, dans la limite de 30% de la superficie totale et de 250m² de surface de plancher totale (neuf + ancien), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments nécessaires aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits provenant uniquement de l'exploitation) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 1. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, d'élevage...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques en vigueur
 2. les bâtiments destinés au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
 3. les constructions et installations directement nécessaires aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme) à condition :

- qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
 - qu'elles soient intégrées à leur environnement
 - que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation
- l'implantation d'éoliennes nécessaires à l'exploitation agricole de moins de 15m de hauteur et située à plus de 200m des zones U et AU,
 - les constructions annexes nécessaires à l'habitation de l'exploitant (garages, abris...) à condition d'être implantées à une distance maximum de 25m de la construction principale,
 - les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme,
 - la pose de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires,
 - les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre,
 - les aires de stationnement.
 - l'aménagement des constructions existantes,
 - la surélévation et l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% de la superficie totale et de 250m² de surface de plancher totale (neuf + ancien), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - les annexes (piscines, remises, garages...) à une distance maximum de 25m de la construction principale, dans une limite de 30% au-delà de 80m² de surface de plancher existante, de 50% en deçà et plafonnées à 250m² (existant + annexes comprises),
 - les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Sont également admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 salubrité ou à la sécurité publique.

Article 3 A – accès et voirie

Hors agglomération, toute création d'accès sur la RD28 et la RD42/RN126 est interdite.

Article 4 A – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2. assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés grâce à des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De façon générale, le rejet des eaux pluviales ou des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés des routes départementales.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 5 A – caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 A – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD28 et de 20m en cas de plantations d'alignement, à 75 m de l'axe de la RD42/RN126 et à 100 m de l'axe de la future autoroute.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

article 7 A – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux, toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 mètres de la berge des dits ruisseaux. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (10 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

Article 8 A – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

Article 9 A - emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10%, à l'exclusion des constructions nécessaires à l'activité agricole.

article 10 A – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée par rapport au niveau du sol avant aménagement, ne devra pas excéder 6m à l'égout du toit pour les habitations, soit R+1 (rez-de-chaussée plus 1 étage).

Les annexes à l'habitat obéissent aux mêmes règles.

Pour les habitations et dans le cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur dépasse les 9m à l'égout du toit, la hauteur maximale peut être égale à celle de la construction initiale, sans toutefois la dépasser.

La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions et installations.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

article 11 A – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Est admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

article 12 A – stationnement des véhicules

Non réglementé.

article 13 A – espaces libres, plantations, espaces boisés

La suppression de la végétation existante n'est autorisée qu'aux seules conditions suivantes :

- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'une liaison piétons/vélos à caractère public ou collectif;
- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

article 14 A – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

article 15 A – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

article 16 A – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Zone A : Règlement écrit après modification simplifiée (extrait)

Les modifications apparaissent en rouge sur l'extrait du règlement ci-après.

Article 1 A - occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 A sont interdits.

Article 2 A – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100m d'habitations et d'équipements publics sauf s'ils sont compatibles avec cette activité,
- **Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes :**
 - 1. dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
 - 2. Dès lors que ces extensions et annexes respectent les prescriptions définies par le présent règlement en matière de zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**
- **Les bâtiments identifiés par un cercle violet sur les documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit affectés exclusivement aux sous-destinations suivantes :**
 - 1. Logement ;**
 - 2. Artisanat et commerce de détail ; activités de service avec accueil d'une clientèle ; autres hébergements touristiques ;**
 - 3. Bureau**
- **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments nécessaires aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente des produits provenant uniquement de l'exploitation) à proximité du siège d'exploitation,
- les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 3. les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, d'élevage...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques en vigueur
 4. les bâtiments destinés au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
 5. les constructions et installations directement nécessaires aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme) à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée
 - qu'elles soient intégrées à leur environnement
 - que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation
- l'implantation d'éoliennes nécessaires à l'exploitation agricole de moins de 15m de hauteur et située à plus de 200m des zones U et AU,
- la pose de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires,
- les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre,
- les aires de stationnement.
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.

Sont également admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du

projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des 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 salubrité ou à la sécurité publique.

Article 3 A – accès et voirie

Hors agglomération, toute création d'accès sur la RD28 et la RD42/RN126 est interdite.

Article 4 A – desserte par les réseaux

1. eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2. assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété) devront être réalisés grâce à des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De façon générale, le rejet des eaux pluviales ou des eaux usées insalubres est interdit dans les fossés des routes départementales.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 5 A – caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 A – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD28 et de 20m en cas de plantations d'alignement, à 75 m de l'axe de la RD42/RN126 et à 100 m de l'axe de la future autoroute.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

Article 7 A – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance minimum de 3m des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux, toute construction devra, au minimum, être implantée à 10 mètres de la berge des dits ruisseaux. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (10 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

Article 8 A – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être totalement comprises dans une enveloppe de 30 mètres calculée à partir du point le plus proche de l'habitation existante.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

Article 9 A - emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- **L'emprise au sol des habitations ne pourra excéder 250 m² (construction existante + extensions à venir).**

- **L'ensemble des extensions des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 30% de l'existant dans la limite de 250m² de surface de plancher ou 40m² si l'habitation existante fait moins de 120m² de surface de plancher.**
- **L'ensemble des annexes (hors piscines) des habitations demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 40 m² d'emprise au sol.**
- **L'emprise au sol des piscines ne pourra excéder 50 m².**

Article 10 A – hauteur maximale des constructions

- **La hauteur des habitations et de leurs extensions à venir, mesurée par rapport au niveau du sol avant aménagement, ne devra pas excéder 6m à l'égout du toit**
- **La hauteur des annexes à l'habitat ne pourra excéder 3,5m à l'égout du toit.**
- Pour les habitations et dans le cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur dépasse les 6m à l'égout du toit, la hauteur maximale peut être égale à celle de la construction initiale, sans toutefois la dépasser.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions et installations.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

Article 11 A – aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

Est admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Article 12 A – stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 A – espaces libres, plantations, espaces boisés

La suppression de la végétation existante n'est autorisée qu'aux seules conditions suivantes :

- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'une liaison piétons/vélos à caractère public ou collectif;
- uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, nécessaires à la réalisation du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

Article 14 A – coefficient d'occupation des sols
Non réglementé.

Article 15 A – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
Non réglementé.

Article 16 A – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/12/2024

Reçu en préfecture le 13/12/2024

Publié le

ID : 081-218102986-20241202-2024_35-DE



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées