

DEPARTEMENT DU TARN

GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U

■

1^{ère} révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de MONTANS

2. Règlement écrit (extrait)

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier

31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

Sommaire

ZONE A 3

Envoyé en préfecture le 30/12/2024

Reçu en préfecture le 30/12/2024

Publié le 30/12/2024

ID : 081-200066124-20241212-238_2024-DE



ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones A sauf secteurs A3 et AGP

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

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics 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,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2 ci-après.

Les secteurs A3

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

- des constructions ou installations nécessaires à l'évolution des activités concernées, existantes ou autorisées au titre de la réglementation ICPE.
- des constructions mentionnées à l'article A-2 ci-après.

Secteur AGP

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

- des constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage,
- du stationnement des caravanes.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes zones et secteurs :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération devra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

De la même manière, les opérations de constructions et d'aménagement sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des sites archéologiques et devront respecter les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour assurer la protection de ces sites (liste et localisation dans le dossier annexe des servitudes).

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage.

Les zones A sauf secteurs A3 :

Les logements d'exploitants agricoles (et éventuellement de leurs employés) sont autorisés à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation. Ils devront être situés près du siège d'exploitation.

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que la qualité paysagère des sites.

Les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

L'extention et la surélévation des constructions ou installations agricoles existantes.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les secteurs A3 :

La construction, l'extension de bâtiments ou annexes sont autorisées à condition :

- qu'elles accompagnent l'évolution et le développement des seules activités isolées existantes sans lien avec l'agriculture,
- qu'elles permettent un logement de fonction si nécessaire à l'activité du moment qu'il est intégré au bâti de l'activité.

La suppression ou la transformation des bâtis existants sont autorisées à condition que ce soit pour des affectations liées à des activités existantes ou autorisées.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux...) sont autorisées à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dans le cadre de la législation des installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisées au titre de la réglementation ICPE.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des agriculteurs et garder leur caractère rural.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux réglementations en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un prétraitement.

Le rejet des eaux sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

III – ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX DIVERS

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être, autant que possible, installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD10 du Tarn à l'échangeur sur l'A68,
- 15 m par rapport à l'axe des autres routes départementales, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Les constructions nouvelles et annexes d'habitation devront être implantées à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout) avec un minimum de 4 m.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20m autour de l'habitation principale.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes dans la limite d'une emprise cumulée, hors piscine, équivalente à :

- 50 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface inférieure ou égale à 80m².
- 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale lorsqu'elle est d'une surface supérieure à 80m².

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250m² d'emprise au sol, hors piscine.

- 2) Piscines :

- le calcul de l'emprise au sol retenu correspond à la surface du bassin de la piscine,
- l'emprise au sol des piscines n'excèdera pas 60 m².

- 3) Autres constructions : Non réglementé

Secteur AGP :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 100m².

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones et secteurs :

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones A :

Règle

Pour les bâtiments principaux des habitations (nécessaires à l'exploitation agricoles et les autres habitations existantes), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère).

Pour les annexes (dont garage, abri de jardin, box, pool house, piscines...), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles techniques nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 15 m à l'acrotère).

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un bâtiment existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les secteurs A3 :

Règle

La hauteur maximale des constructions et annexes ne pourra excéder 15 m au faîtage pour des toitures en pente et 15m à la partie supérieure de l'acrotère.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- en raison d'exigences économiques ou techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole ou des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres.

Secteur AGP :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3,50m.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les zones A sauf A3 :

Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Est admis, dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets...) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégier).

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures sur voie publique ont une hauteur maximale de 2 m ; le mur de clôture s'il existe devra être enduit avec le même matériau que la construction principale.

Les clôtures en limite séparative sont libres avec une hauteur maximale de 2 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Divers

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et avoir un aspect fini apparenté au bâti existant environnant ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les secteurs A3 :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et avoir un aspect fini apparenté à elles.

Toitures

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade traitées avec le même soin. Un soin particulier doit être porté aux toitures en vis-à-vis de l'autoroute.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques ou domaine public et en limite séparative.

Secteur AGP :

Non règlementé.

ARTICLE A-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les zones A sauf secteurs A3

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les secteurs A3

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Toutes zones et secteurs :

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les nouvelles plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essence locale.

En application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Les secteurs A3 :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR.

ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou, si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévation destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.