

ZONE A

Caractère de la zone

Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour La Ville-Dieu-du-Temple
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

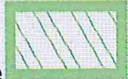
Elles englobent la majorité des terres exploitées, quelques espaces boisés, des bâtiments agricoles et un bâti constitué par quelques fermes de qualité constituant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Dans la zone A, le document graphique a délimité **un secteur (en rouge) exposé aux crues** de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

Un secteur A1x a été défini autour du site de chenil pour autoriser les installations et les constructions de cette activité incompatible avec l'habitat.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU.

Les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques (la trame verte et bleue)

ont été identifiés sur le document graphique . Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).

Dans la zone A et A1, quelques **vestiges archéologiques** ont été recensés (pièce 8). Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE A 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A peuvent être autorisées :

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 L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3— Dans le secteur inondable délimité sur le document graphique, les constructions de quelque nature que ce soit ne seront admises que conformément à la réglementation du PPRInondation.

4— Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisés :

- * Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. Les bassins de piscines non couvertes et leurs plages de plain-pied ne sont pas pris en compte dans ce calcul et auront une emprise au sol de 70 m² maximum
- * L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- * L'extension maximale de 30% de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 50m².

5— Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , seules sont admises :

- * les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments existants ;
- * l'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- * L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6— Le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile ★) sous réserve que :

- * le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- * le bâtiment soit desservi par les réseaux
- * le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - o soit en hébergement hôtelier
 - o soit en bureaux
 - o soit en commerce

- soit en artisanat
- soit en entrepôt.

7— Élément du patrimoine bâti à protéger :

- * *La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° et L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :*
- * Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-6.

8— DANS LE SECTEUR A1X :

Les aménagements, les installations et les constructions liés à l'activité existante de chenil ou de garde pour animaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout accès privatif individuel sur les RD958, RD14 et RD42 est interdit.

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- VOIES ET CHEMINS A CONSERVER OU A CREER IDENTIFIES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et alimentée par une conduite ayant une capacité suffisante.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- * à une distance de l'axe de la RD958 au moins égale à 50 mètres pour les constructions agricoles et au moins égale à 75 mètres pour les autres constructions.
- * à une distance de l'axe des autres Routes Départementales au moins égale à 15 mètres.
- * à une distance de l'emprise des autres voies au moins égale à 6 mètres.

2 – Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

1 - Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 mètres), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur A1x, l'emprise au sol des bâtiments et des installations sera de 150 m² maximum.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- ✕ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ✕ 3,5 mètres pour les annexes.
- ✕ 7 mètres pour les autres constructions.

3- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

4 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite.

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

b- Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

2 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET AUTRES

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 30 %. La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

c – Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- * soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- * soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CU)



La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

