

ZONE A

Caractère de la zone

Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. C'est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A tente d'englober la majorité des bâtiments agricoles, des terres exploitées et quelques espaces boisés.

L'urbanisation est interdite en raison de la valeur agronomique des sols, 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 Réalville
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

Dans les zones agricoles,

- 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 ;
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une annexe dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions existantes désignées par  sont autorisées à changer de destination.

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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans la zone A, le document graphique a délimité un secteur (en rouge)  exposé aux crues de certains cours d'eau (PPRn Inondation concernant le bassin de l'Aveyron approuvé par arrêté préfectoral). Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition de respecter le règlement du PPRn annexé au dossier.

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.

Un secteur Ap « Agricole de proximité » a été délimité. Il s'agit d'un espace agricole inséré au sein du tissu urbain à « Bartesse ». Les terres peuvent toujours être exploitées mais aucun bâtiment ne peut y être bâti.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Naturels différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** dans le département de Tarn-et-Garonne approuvé par l'arrêté préfectoral AP n° 05- 664 du 25 avril 2005 (pièce 6 des annexes servitudes).

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

1. LES ZONES HUMIDES DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

2. LA ZONE A EXCEPTEE LES ZONES HUMIDES :

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

3. LA ZONE AP :

Toute construction ou installation sauf celles mentionnées à l'article A2.

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

1- EN ZONE A :

Sont autorisées :

- a- 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.
- b- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existant 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.

La surface maximale admise est de 40% de la surface de plancher de la construction existante dans la limite de 50 m².

Les annexes devront avoir une surface de plancher limitée à 50 m².

L'annexe devra être implantée à 50 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- c- Le changement de destination des constructions existantes désignées par , dès lors que ce changement de destination :

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- d- Autoriser 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 ;

- e- En zone inondable délimitée sur le document graphique , les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et 2 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

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

- × les constructions et installations agricoles *et leurs extensions 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 40% 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.
- × les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.

- g- Le patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique par  :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 3-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

2- EN ZONE AP :

Sont uniquement autorisés :

- a- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- b- Les serres nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès privatif individuel sur la RD820 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. 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.

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- ÉLECTRICITÉ

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 doit être implantée en retrait de la voie qui la dessert.

Ce retrait sera au moins égal à :

a- par rapport à l'axe de l'A20 : 150 mètres

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole, cette distance est ramenée à 25 mètres.

b- par rapport à l'emprise de la RD820 : 75 mètres.

En ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole, cette distance est ramenée à 25 mètres.

c- par rapport à l'axe des autres routes départementales : 15 mètres

d- par rapport à l'axe des autres voies : 10 mètres.

2- Par rapport à la voie ferrée :

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

3- Des implantations ne correspondant pas aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 - Des implantations ne correspondant pas au § 1 ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant.

3- De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

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

1 - Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

2 - Des implantations ne correspondant pas au § 1 ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de construction existante à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, ni 7 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement ou la reconstruction (après sinistre) d'une construction à usage d'habitation existante d'une hauteur supérieure à 7 mètres sera autorisé à sa hauteur d'origine.

2- La hauteur des constructions liées à l'agriculture ne pourra excéder 15 mètres.

3- Cet article est sans objet pour les installations telles que silos et les installations d'intérêt général (château d'eau, relais hertzien, ...)

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GÉNÉRALITÉS

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

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

2 - BÂTIMENTS 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.

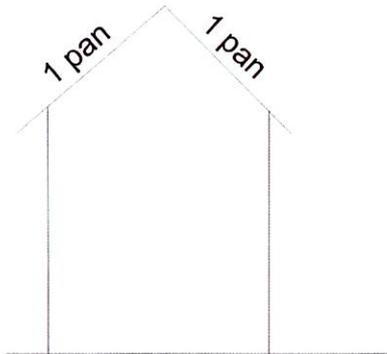
b- Toitures

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

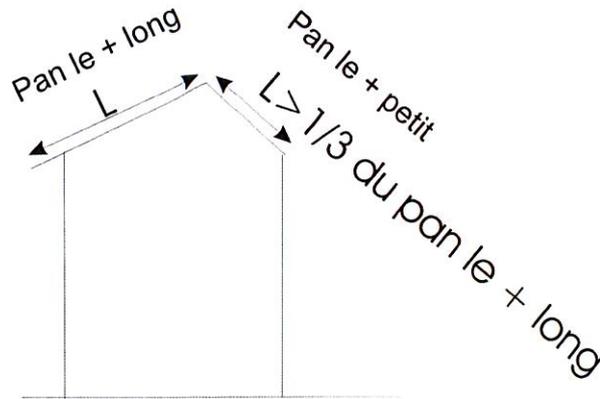
Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



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.

3 - LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ET AUTRES

a - Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b - Toitures

Les toitures traditionnelles

La pente de toiture du bâtiment principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe « rouge vieilli ».

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

c - Façades

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.

A l'intérieur de la marge de recul (4 m) de la crête des berges des ruisseaux et « fossés-mères » repérés sur le document graphique, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

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.

4- RÈGLES PARTICULIÈRES AUX ÉLÉMENTS BÂTIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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- PRÉSERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 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 L151-23 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 « Pays Midi-Quercy/ Quercy caussadais » annexée au règlement.

3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

ARTICLE A 15- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé