

ZONE A

Le caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

La zone Agricole comprend des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage correspondant à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. annexe 1 du règlement) :

- Le Moulin à Vent.
- Le Moulin à Eau.
- La Chapelle Saint Pierre.

Elle comprend :

- Un secteur Atvb, correspondant à un corridor écologique à préserver, situé au Nord de la RD n°83 jusqu'à l'Agly. Il comprend un sous-secteur Atvb1 dans lequel toutes constructions sont interdites.
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².

8. Toutes les nouvelles constructions dans une bande de 25 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau.
9. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, les murs bahut de clôtures.
10. Dans le sous-secteur Atvb1, toutes nouvelles constructions et installations sauf celles nécessaires à la protection de l'environnement, au Nord de la RD n°83.
11. Toute intervention visant à dénaturer ou détruire les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles, si elles sont nécessaires :
 - à une exploitation agricole.
 - à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.
2. Les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements. Elles sont admises pour les constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions :
 - o Une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante dans le cas où un espace refuge existe au sein de la construction initiale. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge.
 - o Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
 - o Ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30%.
 - o Ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m².
 - o Que la surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m².
 - Pour les annexes :
 - o Ne pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
 - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
 - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m².
 - o Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.
5. Dans le secteur Aa, les installations nécessaires au traitement et au stockage des déchets.
6. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.

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

PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

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

Dans la zone A, les constructions et les serres doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 75 mètres de l'axe de la RD n°83.
- 15 mètres le long de la RD n°1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 10 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives. Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être implantées à une distance maximale de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m².

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 2,50 mètres pour les constructions annexes.
- 13,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages agricoles, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grain fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

3. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. (cf. Annexe 2 concernant la perméabilité écologique des clôtures). Le grillage blanc est interdit.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les alignements d'arbres devront être préservés. Dans le cas de destruction, une compensation devra être réalisée sur la parcelle avec la plantation d'essences identiques sur une surface équivalente à celle supprimée.