

## **CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractères de la zone :

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A est composée d'un secteur Ap, agricole préservé strictement inconstructible, correspondant à la zone agricole du secteur sud du Fenouillet présentant une sensibilité paysagère.

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

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

**En zone A (hors secteur Ap)**, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

##### **2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 10) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole,
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- l'aménagement des bâtiments existants pour l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

**2.2. A condition qu'ils s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :**

- l'aménagement de bâtiments existants de caractère en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation.
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

**2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :**

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

**2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie dans le chapitre 10) en respectant le caractère de la zone :**

- les bâtiments d'exploitation, installations, aménagements du sol ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole dans le cadre du pôle horticole de la Bastidette.

**2.5. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- les installations, les constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les extensions de constructions existantes ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**2.6. A condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
  - o que les bâtiments justifient d'une existence légale ;
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement, par bâtiment d'habitation :
    - de 50% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante, pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
    - de 30% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 200m<sup>2</sup> (existant + extension) pour les constructions égales ou supérieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - o une seule extension est autorisée par bâtiment d'habitation, à compter de la date d'approbation du PLU.
  - o que des haies ou des dispositifs paysagers proches séparent les tenements fonciers accueillant les extensions des espaces agricoles environnants.

- les annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation, dès lors :
  - o que les bâtiments d'habitation (support de l'annexe) justifient d'une existence légale ;
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment d'habitation (support de l'annexe) soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
  - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation (support de l'annexe) ;
  - o que l'emprise au sol de ces annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses), à l'exception des piscines.
  - o que l'emprise au sol des piscines non couvertes ne dépassent pas 80m<sup>2</sup>.
  - o que des haies ou des dispositifs paysagers proches séparent les tenements fonciers accueillant les annexes des espaces agricoles environnants.

Les piscines couvertes ne devront pas dépasser 50m<sup>2</sup> dans les conditions indiquées plus haut.

Les annexes s'entendent, au sens de cet article comme des constructions dépendantes d'une construction plus importante qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (garages, abris jardins, locaux techniques...).

### **2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

**Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.**

**2.8. Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** sous réserve des dispositions de l'article L111-15, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**2.9. Est admis le changement de destination des bâtis identifiés**, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, tel que règlementé par l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

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

Rappel : Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### 4-1. Eau

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

### 4-2. Electricité

En dehors des occupations et utilisations du sol admises à l'article A2, tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits.

### 4-3. Assainissement

Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute, distance ramenée à 35m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 75 m de l'axe de la RD98, distance ramenée à 15m de l'axe pour les constructions autres qu'à usage d'habitation ou extensions de constructions existantes
- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques, distance ramenée à 3m pour les serres et à 2 m pour les piscines des constructions à usage d'habitation

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que mentionnés à l'article L111-7, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.
- pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité

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

**7.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4m minimum des limites séparatives.

**7.2.** Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour :

- les serres dont le recul est ramené à 3 m
- les piscines dont le recul est ramené à 2 m minimum des limites séparatives
- les annexes dont la hauteur absolue mesurée du terrain naturel à l'égout du toit n'excède pas

- 3,20 m dont l'implantation est possible sur les limites séparatives
- Pour les terrasses non couvertes, les rampes handicapés et autres éléments d'accessibilité
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pouvant s'implanter soit à l'alignement soit en recul. Dans le cas de recul, ce dernier doit être de 1m minimum par rapport à l'alignement.

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

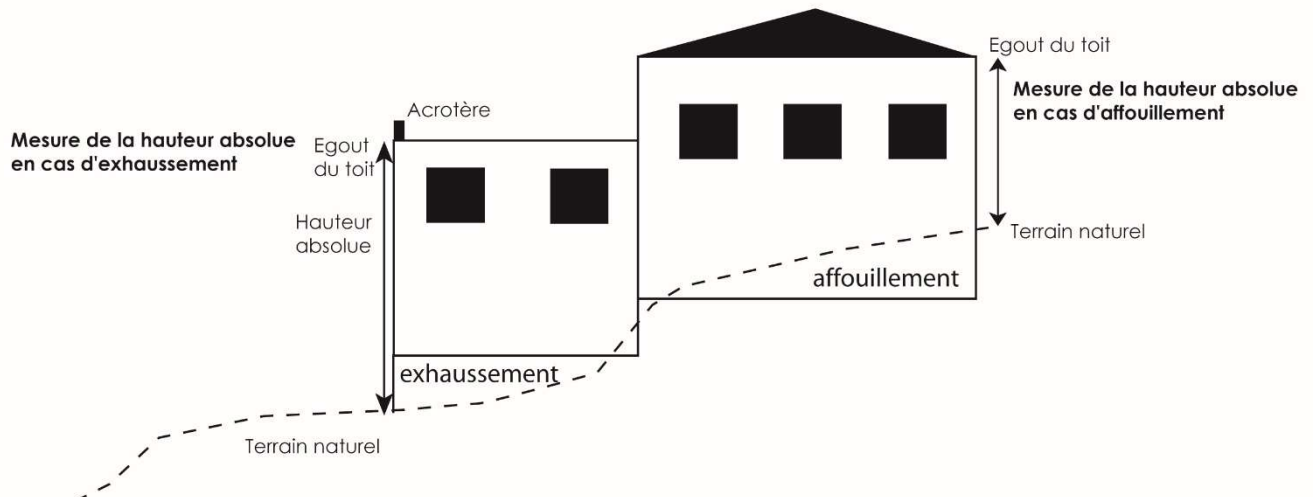
Non réglementé

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Conditions de mesure : La hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.



### **10.2. La hauteur de toute construction ne peut excéder**

- 7 mètres de hauteur absolue pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 3,2 m à l'égout du toit pour les annexes ;
- 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage pour les bâtiments techniques. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### Modifications et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture

qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

#### Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

#### Clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable. **Les brise-vue sont interdits.**

Les portails seront de formes simples, d'aspect métal ou d'aspect bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Les clôtures des unités foncières bâties seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0.50 m surmonté d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2m
- Soit d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublée d'une haie vive de même hauteur.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

Les vérandas sont autorisées. Les dispositions réglementaires de l'article 11 relatives aux couvertures et aux façades ne s'appliquent pas à ce type de construction dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement avec l'ensemble du bâtiment.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

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

Non réglementé

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet