

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, l'exploitation des ressources du sous-sol ou de la forêt.

La zone A comprend un secteur assorti de l'indice i (i pour inconstructible), destiné à l'exploitation agricole mais inconstructible, de façon à assurer la sauvegarde des sites naturels, les coupures d'urbanisation, les paysages ou les écosystèmes.

La zone A est concernée par le risque lié au retrait et au gonflement des argiles. Les constructions réalisées sur les terrains concernés devront suivre les préconisations annexées au présent document.

Un sous-secteur concerne le périmètre de protection des vestiges archéologiques (assorti de l'indice v).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A:

- 1- Les carrières et les exploitations minières.
- 2- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- 3- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures.
- 4- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et les bâtiments à usage d'activité.
- 5- Les constructions à usage hôtelier.
- 9- Les campings d'emplacement tente.
- 10- Les aires naturelles de camping (25 emplacements sur 1 ha).
- 11- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- 12- Les terrains de stationnement de caravanes.
- 13- Les parcs d'attractions.
- 14- Les golfs et terrains de jeux
- 15- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- 16- Les changements d'affectation.

Dans la zone Ai:

- 1- Les carrières et les exploitations minières.
- 2- Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.
- 3- Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures.
- 4- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et les bâtiments à usage d'activité.
- 5- Les constructions à usage hôtelier.
- 6- Les constructions à de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services
- 7- Les constructions à usage d'habitation.
- 8- Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 9- Les campings d'emplacement tente.
- 10- Les aires naturelles de camping (25 emplacements maximum sur 1 ha maximum).
- 11- Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.
- 12- Les terrains de stationnement de caravanes.
- 13- Les parcs d'attractions.
- 14- Les golfs et terrains de jeux
- 15- Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.
- 16- Les changements d'affectation

bâtiments d'intérêt patrimonial:

La création de nouveaux chemins d'accès aux bâtiments d'intérêt patrimonial suivants et la modification de leur volume: Limounesque (parcelle n°64, section C), La Mouisse (parcelle n°144, section C), bergerie Combe Azemar (parcelle n°5 section E), domaine Clarissac (parcelle n°227, section B), bergerie Clarissac (parcelle n°275 section E), bergerie Barymbal (parcelle n°519 section E).

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

Toutes les occupations ou utilisations du sol non interdites ci-dessus sont admises.

Dans la zone A:

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- 4- Les dépôts extérieurs **à condition** qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- 5- Les dépôts d'hydrocarbures **à condition** qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.
- 6- Les affouillements et les exhaussements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.
- 9- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, **à condition** qu'elles soient contiguës, ou implantées à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est liée et nécessaire à l'exploitation agricole.
- 10- Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les installations techniques liées.
- 11- Les bâtiments techniques à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole **à condition** que la surface des bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole soit cohérente avec les besoins de l'exploitation et **à condition** que les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation soient en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.
- 12- Une seule aire de camping à la ferme (6 emplacements) par exploitation, **à condition** qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.
- 13- Les gîtes ruraux et chambres d'hôte, **dans la limite** de quatre gîtes par exploitation, **à condition** qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.
- 14- Les tables d'hôtes, ferme auberge, goûter à la ferme à condition qu'elles aient pour support l'activité agricole et que l'exploitation soit pré-existante.

Dans la zone Ai:

- 7- La confortation et l'amélioration des constructions existantes sans changement de destination, ainsi que la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, autre que l'inondation, à condition de respecter strictement le volume et le caractère du bâti initial.
- 10- Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les installations techniques liées.

Dans la zone Av:

Tout projet de construction ou d'implantation de voirie devra être soumis au service régional de l'Archéologie du Languedoc-Roussillon pour diagnostic préalable décidant d'une éventuelle fouille archéologique en amont des travaux.

bâtiments d'intérêt patrimonial:

Peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation **à condition** qu'il n'entraîne pas de modification de leur volume: Limounesque (parcelle n°64, section C), La Mouisse (parcelle n°144, section C), bergerie Combe Azemar (parcelle n°5 section E), domaine Clarissac (parcelle n°227, section B), bergerie Clarissac (parcelle n°275 section E), bergerie Barymbal (parcelle n°519 section E).

TABLEAU RECAPITULATIF

		A	Ai
INTERDIT		z agricole	inonstr
1	Les carrières et les exploitations minières.	Interdit	Interdit
2	Les décharges ou installations de traitement des ordures ménagères.	Interdit	Interdit
3	Les stations services et les dépôts d'hydrocarbures.	Interdit	Interdit
4	Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux et les bâtiments à usage d'activité.	Interdit	Interdit
5	Les constructions à usage hôtelier.	Interdit	Interdit
6	Les constructions à de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services	v. art. 2	Interdit
7	Les constructions à usage d'habitation.	v. art. 2	Interdit
8	Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole liés à l'exploitation agricole.	Autorisé	Interdit
9	Les campings d'emplacement tente.	Interdit	Interdit
10	Les aires naturelles de camping (25 emplacements maximum sur 1 ha maximum).	Interdit	Interdit
11	Les villages vacances, les parcs résidentiels de loisirs, les maisons légères démontables et transportables.	Interdit	Interdit
12	Le garage des caravanes à ciel ouvert pendant la période hivernale	Interdit	Interdit
13	Les parcs d'attractions.	Interdit	Interdit
14	Les golfs et terrains de jeux.	Interdit	Interdit
15	Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit.	Interdit	Interdit
16	Les changements d'affectation	v. art. 2	Interdit
AUTORISES SOUS CONDITION			
1	Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.	Autorisé	-
2	Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.	-	-
3	Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'activités autorisées dans la zone, et réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées, et dans le corps de ceux-ci.	-	-
4	Les dépôts extérieurs à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.	Autorisé	-
5	Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement d'activités autorisées dans la zone.	Autorisé	-
6	Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'intégration paysagère du projet.	Autorisé	-
7	La confortation et l'amélioration des constructions existantes sans changement de destination , ainsi que la reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, autre que l'inondation, à condition de respecter strictement le volume et	-	-
8	Les agrandissements d'immeubles existants, à condition que ce soit jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 40m ² de la Surface Hors Œuvre Brute existante à la date d'approbation du présent PLU, une seule fois et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.	-	-
9	Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient contiguës, ou implantées à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est liée et nécessaire à l'exploitation agricole.	Autorisé	-
10	Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructures et de superstructure, ainsi que les installations techniques liées.	Autorisé	Autorisé
11	Les bâtiments techniques à usage agricole nécessaires à l'exploitation agricole à condition que la surface des bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole soit cohérente avec les besoins de l'exploitation et à condition que les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation soient en continuité avec les productions de l'exploitation agricole.	Autorisé	-
12	Une seule aire de camping à la ferme (6 emplacements) par exploitation, à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.	Autorisé	-
13	Les gîtes ruraux et chambres d'hôte, dans la limite de quatre gîtes par exploitation, à condition qu'ils aient pour support l'activité agricole, et que celle-ci soit pré-existante.	Autorisé	-
14	Les tables d'hôtes, ferme auberge, goûter à la ferme à condition qu'elles aient pour support l'activité agricole et que l'exploitation soit pré-existante.	Autorisé	-
15	Les constructions à usage de service indispensables au fonctionnement d'activités autorisées sur la zone.	-	-
16	Les changements d'affectation des bâtiments pastillés suivants à condition qu'ils n'entraînent pas de modification de leur volume: Limouesque (parcelle n°64, section C), La Mouisse (parcelle n°144, section C), bergerie Combe Azemar (parcelle n°5 section E), domaine Clarissac (parcelle n°227, section B), bergerie Clarissac (parcelle n°275 section E), bergerie Barymbal (parcelle n°519 section E).	Autorisé	-

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un droit de passage en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée et de la mairie, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques eu regard aux exigences de sécurité routière et d'aménagement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, déneigement, stationnement (largeur minimale : 5 mètres).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Si l'immeuble dispose d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) en aucun cas les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 - Assainissement - eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'installation d'un système d'assainissement non collectif et assurer la protection d'un captage éventuel.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes:

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute pour ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute pour les autres constructions.
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Les réseaux d'intérêt collectif, les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à :

- 8 mètres hors tout pour les constructions à usage d'habitation (R+1)
- 12 mètres hors tout pour les autres installations ou constructions

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au site, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

1 - Intégration au site

Les constructions fixes et mobiles doivent faire l'objet d'une intégration paysagère prenant en compte le terrain naturel et les espaces plantés.

2- Toitures

Le jeu des toitures sera simple. Les toitures des bâtiments agricoles de taille importante seront en bac acier de couleur foncée de façon à se fondre dans le paysage environnant.

Les couvertures des bâtiments d'habitations seront conçues en harmonie avec les bâtiments d'exploitation, ou en tuiles canal ou similaire, de teinte vieillies, non uniforme.

Dans l'ensemble des zones, tout matériau brillant ou réfléchissant sera évité pour la réalisation des solins et étanchéités.

3- Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les bâtiments de taille importante seront conçus avec simplicité, sans fioritures décoratives.

Les revêtements de façade des bâtiments agricoles seront réalisés en bois naturel ou bac acier. Les bâtiments d'habitation seront en harmonie avec les bâtiments de l'exploitation auxquels ils se rattachent.

La modification ou la création de percements des bâtiments d'intérêt patrimonial suivants devront être faits dans le respect du bâti d'origine: Limounesque (parcelle n°64, section C), bergerie Combe Azemar (parcelle n°5 section E), domaine Clarissac (parcelle n°227, section B), bergerie Clarissac (parcelle n°275 section E), bergerie Barymbal (parcelle n°519 section E).

4- Couleurs

Les couleurs des enduits maçonnés devront s'inspirer de la palette des teintes des enduits anciens (gris, ocres) et exclure toute base de roses, de bleus et de verts.

Les bardages métalliques seront de couleur foncée de façon à se fondre dans le paysage environnant.

5 - Clôtures

Les murs de clôture sont interdits.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques, auquel cas l'ouvrage est soumis à déclaration préalable.

6 - Matériaux proscrits

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc, est interdit.

7- cuves de gaz et coffrets compteurs

Les cuves de gaz et coffrets compteurs seront enterrées ou, exceptionnellement, et seulement dans le cas de bâtiments mobiles, feront l'objet d'une intégration paysagère.

8 - Energies renouvelables et récupération des eaux pluviales

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'exploitation des énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, puits canadien) devront être mis en oeuvre en tant que partie intégrante de la construction ou feront l'objet d'une intégration paysagère, afin de ne pas porter atteinte aux sites environnants.

9 - Bruit

Les constructions d'habitation situées dans la zone de bruit de l'A75 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations contenues dans l'annexe du règlement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les bâtiments agricoles et nouvelles implantations isolées seront intégrés par la plantation d'arbustes et d'arbres d'essences locales.

Les espaces portés au plan de zonage "espaces boisés à protéger" existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant