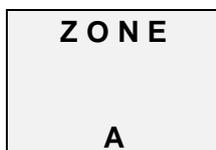


DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel économique de terres agricoles. Cette zone sera réservée en priorité à l'exploitation agricole, l'élevage et l'exploitation du sol.

Le secteur n'est pas équipé et la Commune n'envisage pas de réaliser des équipements dans cette zone.

La commune n'a pas identifié de bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

La zone Agricole comprend :

- **Une zone A standard** qui comporte quelques domaines et des maisons isolées à vocation d'habitat déjà propriétés de non agriculteurs.

Le zonage agricole standard est susceptible d'accueillir sous conditions les projets de hangar agricole ou autre bâtiment d'exploitation, **en complément d'une exploitation existante.**

Il s'agit donc de la zone agricole standard où sont autorisés entre autres :

. dans le cadre d'une activité économique : la construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes en complément d'une exploitation agricole avérée et existante.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

Par principe, dans le but de limiter le mitage, il ne peut y avoir de nouvelles exploitations ex nihilo. **La zone économique AUE est susceptible d'accueillir les projets nouveaux.**

- **un sous-secteur de la zone A, la zone A(1),**

Il s'agit de la zone agricole A, mais concernée par l'assainissement collectif.

- **une zone Ai,**

Il s'agit de la zone agricole concernée en grande partie par la zone inondable.

Dans cette zone, voir Ai bleu + zone au niveau du giratoire du Conseil Général

- **une zone Ae,**

Il s'agit du périmètre agricole à l'intérieur duquel les exploitations équestres pourront s'implanter sous conditions et pour lesquelles la création d'un appartement est tolérée, en raison de la présence d'animaux

A l'intérieur de ces secteurs agricoles, sont répertoriés graphiquement :



Cet indice désigne : Les maisons ou domaines déjà uniquement à vocation d'habitation en zone agricole A ou Ai



Cet indice désigne : **Les domaines « agricoles » ou « non agricoles » qui par leur qualité architecturale et paysagère impliquent une attention particulière** en matière de restauration ou de reconstruction, en cas d'une éventuelle destruction ou détérioration du bâti existant. Afin de ne pas les dénaturer, celle-ci devra se faire à l'identique.

L'intégrité de l'enveloppe du bâtiment devra être respectée. Ainsi :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La restauration et l'entretien normal des bâtiments existants sont autorisés à condition d'utiliser les matériaux d'origine.

La surface de plancher supplémentaire, autorisée de façon mesurée, doit être développée à l'intérieur du(des) bâtiment(s) existant(s).

Les infrastructures liées au photovoltaïque sous forme de champs ou panneaux au sont interdites. L'implantation en toiture est autorisée.

Par principe, l'extension à vocation d'habitat est tolérée, mais de façon limitée.

De la même façon, les nouveaux bâtiments d'exploitation devront s'implanter à moins de 200 mètres d'une construction existante.

La zone agricole doit permettre les affouillements et exhaussements de sols réalisés dans le cadre du Plan d'Actions de Prévention des Inondations de l'Aude, comme pour la construction d'un nouveau réservoir d'eau potable.

Le secteur est concerné par :

- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- de nombreuses servitudes d'irrigation A2
- des servitudes EI6, PT3, I4 et T1
- le fuseau de la ligne TGV
- des servitudes AC1
- une servitude INT1 autour du cimetière
- la zone inondable
- plusieurs Znieff et périmètre Natura 2000
- de nombreux gisements archéologiques

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- . **les extensions à vocation d'habitat** sous toutes les formes, sauf un logement de fonction dans le secteur dévolu aux exploitations équestres.
- . la construction de toutes sortes de maisons légères démontables ou non
- . la transformation en habitation d'abris ou autres bâtiments de toute nature.
- . les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . les carrières

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

En zones A + Ai :

- . les box à chevaux d'agrément dont l'emprise au sol n'excède pas 3 m x 3 m et d'une hauteur maximale de 3 m.
- Le nombre de box est limité à 4 par construction à usage d'habitation existante.

Dans toutes les zones :

- . les affouillements ou exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions d'une hauteur maximale de 1.80m et d'une surface maximale de 2mX2m..
- . les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- . les équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés.
- . les constructions techniques de protection des dispositifs d'irrigation sous conditions

En zones A :

1- Pour les domaines à vocation d'habitat

- Les travaux confortatifs** de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :
- dans la limite de 30% de la SHON (surface hors œuvre nette) existante
 - **et** ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

2- dans le cadre d'une activité agricole, pour les exploitations existantes à la date du PLU :

La construction nouvelle de bâtiments d'exploitation à proximité immédiate des bâtiments existants du domaine (dans un rayon de 200m de l'exploitation existante) et dont la surface et le nombre devront être cohérents avec les besoins de l'exploitation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation agricole avérée, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

- Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

Cette création de gîtes peut être comprise à l'intérieur du volume bâti existant ou dans un rayon de 200m autour de l'exploitation existante initiale à la date du PLU.

Les travaux confortatifs de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve :

- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et
- ne conduise pas à créer un logement supplémentaire.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

Cas particulier de Notre Dame de la Miséricorde :

. La réhabilitation du bâtiment historique à des fins culturelles.

. Une seule construction à usage d'habitation pour raison de surveillance ou de gardiennage.

En zones Ae :

Dans le cadre d'une activité économique, pour les nouvelles exploitations équestres :

La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des animaux et du matériel et les équipements nécessaires à l'exploitation.

En terme de développement agro-touristique, sera autorisé en complément d'une exploitation, la création de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes :

- Dans la limite de 5 par exploitation et dans la limite de 150 m² au total.

La création d'une habitation est tolérée. La surface de plancher totale affectée à l'habitat ne dépassera pas 80 m².

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...) dans le style mas viticole.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptons du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique.

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 occupations et utilisations du sol admises seront interdites, si elles nécessitent la création d'accès direct sur les sections des routes départementales désignées sur les plans

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

L'ARS précise :

« 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 ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur, sous réserve que :

- . la superficie du terrain soit suffisante pour assurer la protection du captage,*
- . la qualité de l'eau soit compatible avec la production d'eau potable.*

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

Dans le cas où des ressources autres que le réseau public seraient utilisées pour les usages non sanitaires, il sera fait référence à l'article R 1321-57 du Code de la Santé Publique. »

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En secteur A(1) :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Dans les autres secteurs :

Toute construction ou installation doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout terrain non raccordable au réseau public d'eau potable ou d'assainissement doit, pour être aménageable, présenter des caractéristiques compatibles avec les prescriptions du règlement Sanitaire Départemental et de l'autorité sanitaire.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En bordure de la RD 609, en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, un recul minimum de 75 m de l'axe de la voie est imposé.
- En bordure des voies départementales, un recul de 15 m/axe est imposé.
- En bordure des voies communales, un recul de 10 m/axe est imposé.

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

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent être implantées à 5 m 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

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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 aux paysages urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées. La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

Les clôtures en bordure de voies ou d'espaces publics doivent être réalisées d'un muret bas limité à 0,60 m surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m. La clôture doit être doublée d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. Les clôtures en limites séparatives doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

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

Sans objet.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.