

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des **terres agricoles**. Cette zone comprend l'ensemble des **surfaces agricoles utiles** de la commune.

Cette zone est inconstructible. Seules peuvent être admises, sous conditions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone A est concernée par le **risque inondation** (zones R du PPRI approuvé par AP du 14 mai 2002).

La zone A est concernée par le **risque incendie et feux de forêt**. Dans les secteurs concernés, suivant la réglementation issue de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, les obligations en matière de débroussaillage s'appliquent (cf. article 7 des dispositions générales).

Secteurs

- An : zone agricole lieux-dits "Fon Plo", "Cap d'Aze", "Sébillon", "Ramejan", "Las Vistes", "Lou Bosc", "St-Félix", "Puech Rouzard", "La Mouline", "Plan de l'Euze", "Roquefort"
- Ap : zone agricole protégée au Nord, Ouest, Sud et Est du territoire communal ; dans ce secteur, conformément aux orientations du PADD, les carrières sont interdites

Objectifs

- préserver le potentiel agronomique
- assurer la pérennité des exploitations agricoles existantes
- valoriser les grands mas et domaines existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des interdictions mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Ces interdictions ne concernent pas les changements de destination autorisés pour certaines constructions existantes en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme (cf. article A2).

En secteur Ap

Les carrières sont interdites.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières

Les **constructions nouvelles à usage d'habitation** sont admises sous réserve du respect des trois conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'exploitations agricoles déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- qu'elles **ne puissent être disjointes de l'exploitation existante** (constructions en continuité ou par aménagement ou extension des bâtiments existants),
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher et de ne pas dépasser un logement par exploitant.

La construction de **bâtiments d'exploitation agricole** destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, **directement liés et nécessaires à l'exploitation**, est autorisée sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- que le pétitionnaire fasse la preuve du caractère réel du projet agricole à implanter ou à développer dans la zone par tout moyen approprié,
- que les constructions soient réalisées sous la forme d'un hameau (constructions réalisées en continuité ou en extension des bâtiments existants ou constructions réalisées à proximité immédiate des bâtiments existants).

III. règlement

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

Sont admis le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation **à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'activité agricole.**

Les **abris de jardin et autres constructions légères non habitables** sont autorisés à condition :

- de ne pas dépasser 10 m² de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale,
- de ne comporter qu'une seule ouverture,
- qu'ils soient directement liés à une habitation existante située à proximité immédiate et sur la même unité foncière.

Désignation des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.123-3-1 du code de l'urbanisme)

- Coujan (Château), parcelles n° 76, 77, section BC
- Mus (Château), parcelle n° 200, section AK
- St-Martin-des-Champs, parcelles n° 266, 268, 281, 283, 285, 286, section BN
- les Carratiers, parcelles n° 86, 155, 157, 158, 162, section AV
- le Ministre, parcelles n° 162, 164, 165, 167, 418, 422, section AM
- Maury, parcelles n° 234, 235, 236, 237, 238, 240, section AS & parcelle n° 374 section AR
- les Castans, parcelle n° 103, section AR
- Brunet, parcelles n° 411, 412, section AP

Les changements de destination autorisés pour ces constructions sont les suivants :

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce

Ces changements de destination sont autorisés à condition :

- qu'ils n'induisent pas d'extension, ni en surface ni en hauteur, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
- qu'ils permettent de garantir la sauvegarde du patrimoine architectural des bâtiments (justifiée dans le cadre d'un volet paysager) ou qu'ils permettent de valoriser la production et l'activité des exploitations agricoles (activités liées au tourisme rural ou à l'œnotourisme par exemple).

En secteur An

Les carrières sont autorisées sous réserve de pouvoir justifier de la non incidence du projet sur le paysage, l'environnement naturel, le potentiel agronomique et la ressource en eau.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès directs sur les voies de circulation suivantes sont interdits :

- RD19,
- RD36,
- RD16 et RD16E.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

cf. article 4 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des terrains doit permettre le respect des prescriptions relatives aux dispositifs d'assainissement autonome définies conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation au moins égale à :

- 15 mètres de part et d'autre des routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre des autres voies.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR ACTE AUTHENTIQUE

non réglementée

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

non réglementée

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes situées sur la même propriété.

Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions autorisées doivent justifier de la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Dans le cadre des changements de destination autorisés, le volet paysager relatif au dossier de demande de permis de construire devra être particulièrement soigné et justifier du respect de l'architecture du ou des bâtiments.

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent respecter les prescriptions suivantes :

Toitures

Tout type de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet. Cependant, les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 35 % et leurs couvertures doivent être réalisées au moyen de tuiles canal ou romanes.

III. règlement

Façades

Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Clôtures

Les clôtures sont autorisées ; elles doivent :

- être constituées de grillages ou de fils simples ou barbelés ; les clôtures en barbelés doivent être situées à au moins 1 mètre des limites séparatives pour des raisons de sécurité ;
- avoir une hauteur maximum de 1,80 mètre (cette hauteur peut être dépassée, sur autorisation, pour des raisons de sécurité autour de certaines installations ou endroits dangereux) ;
- être implantées à au moins 1 mètre de la limite parcellaire en bordure d'une voie ou d'un chemin pour faciliter le passage des engins agricoles ;
- être structurées par des piquets simples en fer ou en bois ; sont interdits les murs bahut, les murets, les socles apparents au dessus du sol, les planches, les canisses, les tôles, etc.

Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdit.

Les enseignes installées en superstructure de bâtiment sont interdites.

Matériaux

Les constructions doivent être conçues avec qualité. Aucune restriction sur quelque matériau que ce soit n'est envisagée pour autant que les matériaux employés le soient comme des éléments d'une composition.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, les maçonneries non enduites sont interdits.

Polychromie

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec celle du ou des bâtiments existants et en adéquation avec le site et son environnement.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, seront précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

Antennes paraboliques – climatiseurs

La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue.

Conteneurs à ordures

Tout projet de construction doit comporter au moins un emplacement pour conteneur à ordures intégré à la clôture en bordure des voies publiques et accessible depuis celles-ci. Cet emplacement de 3 x 2 mètres minimum peut être complété ou remplacé si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants par benne, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché aux vues par des haies vives.

L'abri à conteneur doit être réalisé avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que la construction principale.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

sans objet

SECTION III. POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

non réglementées

