

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

#### **Zone A**

Il s'agit des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A délimite la zone d'activités agricoles au sein de laquelle se trouve :

- le secteur A1 à vocation de jardin ;
- le secteur As destiné à l'accueil de champs solaire ou photovoltaïques.

Seules sont autorisées en As les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cf. article L151-1 du Code de l'Urbanisme).

Pour les espaces inondables, se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

##### **Sont interdits en A**

- Les abris de jardin.

##### **Sont interdits en A1**

-L'aménagement, la reconstruction et l'extension des bâtiments existants avec changement de destination ;

##### **Sont interdits en A et A1**

- Toute construction sauf les équipements collectifs et celles citées dans l'article A 2 ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation ou d'activités et groupes d'habitations ;
- Les implantations de champs solaire ou photovoltaïque, et les constructions liées à leur exploitation sauf dans le sous-secteur As ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, les dépôts de véhicules ;
- Les installations et travaux divers saufs les affouillements et exhaussements des sols ;
- Les carrières ;
- En zone A soumise au risque inondation, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement PPRi ;

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

### 1- Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et les travaux divers sont soumis à autorisation conformément à la réglementation en vigueur
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

### 2- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

#### **En A :**

- Les constructions sous réserve que la présence permanente et rapprochée avec l'activité agricole soit nécessaire, que soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique.
  - Les constructions à usage d'habitation, nécessitant la présence permanente et rapprochée de l'activité agricole, doivent être implantées à proximité immédiate soit environ 50 mètres du siège d'exploitation existant. Cette distance peut être portée à 100 mètres dans les cas où des justifications particulières sont apportées (topographie, contraintes techniques, incompatibilité avec la pratique agricole...)
- Les hangars nécessaires à l'activité agricole sans siège d'exploitation.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans que cette extension n'excède 250 m2 de surface de plancher.
- Les constructions et équipements à usage de loisirs liés à l'agriculture ainsi que l'implantation de gîtes ou chambres d'hôtes dans l'environnement du corps d'exploitation sont autorisées à condition de demeurer accessoires à l'activité de l'exploitant. A défaut, les projets de diversification de l'activité agricole (gîtes ou chambres d'hôtes) ne seront envisageables qu'en cas de création d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à titre exceptionnel au cours d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU. La création de ces STECAL devra être soumise à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Les équipements directement liés à l'entretien et à l'exploitation de l'Autoroute A9 (la Languedocienne) en particulier, les ouvrages de recueil et de traitement des eaux de ruissellement de l'Autoroute.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### 1. Accès

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

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

#### 2. Voirie

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le D.P.N fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la D.T.N hors et en agglomération.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage conforme à la réglementation en vigueur est admise.

#### 2. Assainissement

##### a. Eaux usées :

A défaut de réseau collectif public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### b. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Il est à noter que les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et non celui des eaux usées.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

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

Les constructions doivent être implantées aux distances suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A9,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD6009,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions implantées en bordure des RD 66 et RD 205 hors agglomération, doivent observer un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée. Les portails seront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rive (adjacente à la propriété) de la chaussée et la plateforme ainsi formée aura une pente maximale de 5%.

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

La distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m.

Non réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

En A : Non réglementé.

En secteur A1 : Les abris de jardin ne pourront excéder une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup>

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En A : Non réglementé.

En secteur A1 : Les abris de jardin ne devront pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit de 2,5 mètres.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

**Matériaux de façades et de menuiseries :**

- choisir des matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
- se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la Collectivité

**Couverture :**

Le matériau de couverture (hors toiture-terrasse) sera en tuile de type tuile canal de terre cuite ou similaire de teinte claire.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces couvertes au sol. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%.

**Antennes, paraboles et autres dispositifs :**

- à dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et des points de vue remarquables du village.

**Abris de jardin :** les abris de jardin doivent présenter une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup>, une hauteur maximale à l'égout du toit de 2.50 m et ne peuvent comprendre qu'une seule ouverture (porte d'entrée). Seuls les abris démontables en matériaux bois sont autorisés, aucune surface bétonnée n'est admise.

**Clôtures :**

Les murs périphériques n'étant pas constitués de pierres naturelles seront revêtus d'un enduit compatible avec le caractère et/ou l'intérêt des lieux.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être en adéquation avec la réglementation sur le débroussaillage précisée dans les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Roquefort des Corbières.

La plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites est préconisée

Un écran végétal de haute futaie sera constitué pour tous les bâtiments ayant un impact visuel marquant sur le paysage.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

**ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux matériaux nécessaires à la production d'énergie renouvelables ainsi que le recours aux matériaux durables pour la construction est autorisé et à privilégier sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

**ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.