

Chapitre 14. ZONE A

La zone A concerne des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de permettre exclusivement le développement des activités agricoles et les constructions nécessaires aux besoins des exploitations agricoles, à l'exception de l'évolution des constructions d'habitation existantes, admise sous condition.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

En zone A, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- ➔ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole si elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ainsi que les logements rendus nécessaires pour l'exercice de ces activités, à condition :
 - qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles existants
 - qu'ils n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante
 - qu'ils soient édifiés après les bâtiments de l'exploitation, ou intégrés à ceux-ci, où implantée à une distance maximale de 30 mètres.
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 130 m²
 - Sous réserve des contraintes imposées par le PPRN
- ➔ Les serres agricoles non génératrices de surface de plancher ou non constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- ➔ L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation, et dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - La surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
 - La surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m²
- ➔ L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
 - que la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m²
 - de ne pas créer de logement supplémentaire
- ➔ Les annexes aux habitations (y compris les piscines) légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme d'une emprise au sol maximale de 15 m² au total, à condition :
 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction à usage d'habitation (15 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
 - qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale.
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation sur les ICPE.
- ➔ Une seule extension et une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU

- ➔ Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat
 - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
- ➔ Les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Mas des Albères)

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

La restauration des Mas des Albères identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- a) que la construction soit desservie par un chemin d'accès de 4 m de largeur minimum ;
- b) que la restauration soit réalisée à l'identique (emprise au sol, gabarit) si le pignon est en place ;
- c) s'il s'agit d'une ruine sans pignon : que soit respectée l'emprise au sol et que la hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 m au faîtage ;
- d) Que les façades soient constituées de pierres du pays ou crépies à l'ancienne ;
- e) Que les couvertures soient traditionnelles ;
- f) Que les ouvertures soient à tendance verticale ;

- g) Que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement soit fait si possible, sinon il sera imposé la mise en place d'une alimentation en eau reconnue potable par l'ARS et d'un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires ;
- h) Que le réseau d'électricité soit réalisé en souterrain.
- i) Qu'il y ait une servitude de débroussaillage qui soit établie sur un périmètre de 100 mètre autour du Mas identifié ;
- j) Qu'il y ait un point d'eau pour assurer la desserte incendie

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A. 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- 1- Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique (article L1321-7).

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet²⁷

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

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

2. Implantation

Les constructions devront être édifiées à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations,
- 75 mètres de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Dans les autres cas :

Pour les constructions agricoles

Elles devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les autres constructions

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

²⁷ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. *Dispositions générales*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

2. *Implantation*

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m

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

Non règlementé.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation ou agricole existants. De plus, :

- la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
- la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m²

L'emprise au sol des annexes des bâtiments d'habitation existante est limitée à 15 m² au total

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m hors-tout.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination comme prévu à l'article 2, les extensions autorisées ne pourront excéder la hauteur hors tout du bâtiment d'origine sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

➤ Pour les constructions agricoles :

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures monopentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments à usage d'activité agricole (hors serres) à condition que cela reste accessoire à l'exploitation agricole et à condition que la superficie soit inférieure à 500 m².

➤ Pour les autres constructions

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

4. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

➤ **Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet²⁸

²⁸ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE A. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

