

Les zones Agricoles et Naturelles

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone A

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone A est une zone réservée aux activités agricole. Elle comprend :

- ❖ un sous secteur 1A qui présente un secteur où la production et l'exploitation des énergies éolienne et les parcs solaires photovoltaïques sont autorisés.
- ❖ Un sous secteur 2A à forte contrainte paysagère.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

En secteur A et sous secteur 1A tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit. En 2A tous les types de construction sont strictement interdits quelques soient leurs destinations.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception du secteur 2A, peuvent être autorisés sous condition :

a - les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés ou complémentaires à l'activité agricole à la condition qu'ils soient implantés à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole.

Dans tous les cas, l'implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

b- Les infrastructures routières et autoroutières ainsi que les constructions liées à leur exploitation sous réserve d'avoir une fonctionnalité agricole ou de transit mettant en relation différentes parties du territoire communal, départemental...

c- Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations,....

d- En sous secteur 1A : les équipements de télécommunication et de production d'énergie d'origine éolienne ; de parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...). Les équipements devront si possible être implantés sur des landes, friches et des terres agricoles de moindre valeur.

e- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

f- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation liées à une exploitation agricole.

g- Le changement de destination des constructions est autorisé sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole. La restauration des ruines est autorisée sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole.

h- Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à la construction de l'autoroute.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ;

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur les routes départementales, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être alimentée en eau potable, dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

b - assainissement

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la législation en vigueur et notamment dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementée.

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

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- Aux installations techniques des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de :

- ❖ 100 m de l'axe de l'autoroute ;
- ❖ 75 m de l'axe de la RD 4 sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 35 m de l'axe du projet de déviation de la RD 4 à Dabisse sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 5 m de l'alignement des autres-voies publiques et des canaux principaux d'irrigation.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 4 m.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,50 m mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales".

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Non réglementés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.