

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est :

- pour partie classée en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge de danger en secteur naturel R, Zone rouge de précaution en secteur naturel, zone bleue Bu et zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité classée en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à nul (Voir Annexe rapport de présentation) ;
- en totalité classée en zone de sismicité de niveau 2 (Voir Annexe rapport de présentation) ;
- pour partie située dans les zones de danger des canalisations de transport de gaz (voir Annexe 6.1.3) ;
- pour partie située dans le périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages des Bories tels que définis par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 2007 portant déclaration d'utilité publique (Voir Annexe 6.1.1 et 6.1.2)

La zone A inclut un secteur Ap, sensible sur le plan paysager, à l'intérieur duquel toute nouvelle construction est interdite.

En zone A est par ailleurs identifié, en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, un monument à protéger ou mettre en valeur, soumis à ce titre à des prescriptions et recommandations de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration :

N°	Élément de patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	Parcelle cadastrale Rue
Patrimoine civil / Petit ouvrage isolé		
5	Glacière ou silo à grains	000 E444 / lieu-dit La Serre

Les prescriptions et recommandations à respecter sont portées en annexe au présent règlement.

La zone A inclut également deux continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone A, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en secteur Ap, toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles visées à l'article A2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que celles visées à l'article A 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions règlementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre des berges du Lirou et du ruisseau des Vallouvières, sont interdits en vue de la préservation des continuités écologiques :

- toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture ;
- tous travaux ou aménagements autres que ceux autorisés par l'article A2.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone A et en secteur Ap :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou à la rétention des eaux pluviales
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone A ou du secteur Ap, sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés en zone A, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à savoir : les bâtiments d'exploitation (sous réserve, concernant les bâtiments d'élevage du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur) et le logement de l'exploitant dont la présence permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de celle-ci. Le logement de l'exploitant doit par ailleurs répondre aux conditions suivantes :
 - être situé dans le même volume ou en continuité avec le bâtiment d'exploitation principal, exception faite en cas de contrainte topographique ou technique dûment justifiée et dans le cas d'élevages ; dans ce cas, le logement ne pourra être distant de plus de 80,00 m du bâtiment d'exploitation et devra obligatoirement être construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation ;
 - de ne pas dépasser 180 m² de surface de plancher et un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de l'activité agricole, sous réserve du respect des distances résultant de la réglementation en vigueur, cette distance ne pouvant en aucun cas être inférieure à 100,00 m des limites des zones UC et IAU du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Le camping à la ferme, en tant qu'activité annexe complémentaire à l'activité agricole principale, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les gîtes et chambres d'hôtes constituant une activité annexe complémentaire à l'activité agricole principale, dans les limites fixées par la réglementation en vigueur, et sous réserve d'être aménagés dans le volume du bâti existant ou en extension de celui-ci (continuité de volume).
- Les serres de productions agricoles.

- L'extension en continuité des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ayant une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale après extension de 180 m². Cette possibilité est offerte une fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation existante dont une piscine d'emprise au sol maximale 60 m², l'emprise au sol de la seconde annexe ne pouvant excéder 20 m²; ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m de tout point de l'habitation existante dont elles dépendent.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

En outre, les travaux portant sur le monument identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, et porté au plan de zonage du PLU devront respecter les prescriptions et recommandations portées en annexe au présent règlement, de nature à en assurer la préservation, la conservation ou la restauration.

Dans les continuités écologiques délimitées au titre de l'article L. 151-23 sur une largeur de 10,00 m de part et d'autre des berges du Lirou et du ruisseau des Vallouvières, sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires :
 - à la conservation, la restauration, la création de continuités écologiques ;
 - à la restauration « écologique » des berges ;
 - à la lutte contre les inondations et la sécurité des personnes et des biens ;
 à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.
- les travaux de restauration des cours d'eau, des milieux humides et des ripisylves associées visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les aménagements légers de type cheminements piétonniers ou cyclables, structures légères d'information du public sous réserve que leur localisation et leur conception ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels.

Article A 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie (voire RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU) et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. La création d'accès nouveaux ou le changement d'usage d'accès existants sur les RD est ainsi soumis à autorisation du Conseil Départemental.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (RDCEI porté en annexe 6.4 du PLU)

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de 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.

Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

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

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement et au règlement du SPANC.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Le raccordement au réseau électrique public est obligatoire.

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 15,00 m de l'axe des RD ;
- 10,00 m de l'axe des autres voies et emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute constructions doit être implantée à une distance minimale de 4,00 m des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation électrique, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article A 8 – Emprise au sol

En zone A, la surface de plancher du logement de l'exploitant autorisé par l'article A2 est limitée à 180 m² et à un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré ou dont il dépend.

En zone A, l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU autorisée par l'article A2 est limitée à 20% de la surface de plancher existante et une surface de plancher totale après extension de 180 m².

En zone A, l'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, autorisées par l'article A2, est limitée à 60 m² pour la piscine et 20 m² pour l'autre annexe (2 annexes maximum étant autorisées par habitation existante).

Article A 9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est fixée à 12,00 m au faîtage ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisées en raison de contraintes dûment justifiées.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (dans le cas d'élevages) est limitée à 8,50 m au faîtage et deux niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitations existantes autorisées par l'article A2 est limitée à 3,00 m au faîtage.

Article A 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ Extensions de constructions existantes

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

▪ **Constructions nouvelles**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'implantation des bâtiments devra respecter la topographie et prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques aux bâtiments. Les terrassements jugés trop importants au regard de leur impact paysager sont interdits. L'implantation des bâtiments en crête doit être évitée, sauf impossibilité technique ou foncière.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Sont autorisés les façades en pierre, les façades enduites, les bardages bois, les bardages métalliques non brillants. Les teintes des matériaux de façades (enduits et bardages métalliques) devront respecter les teintes du nuancier communal.

Sont autorisées les toitures en tuiles et les bacs aciers non brillants.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toitures à conditions d'être intégrés à la toiture ou surimposés à la toiture.

▪ **Clôtures**

Sous réserve des dispositions du PPRI, en zone d'aléa, les clôtures seront constituées

- soit sur le modèle des clôtures existantes sur l'unité foncière : mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,80 m ; mur de pierre ou mur plein maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'un grillage à mailles rigides rectangulaires, doublé d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'une clôture grillagée en mailles rigides rectangulaires d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les murets de pierre existants seront préservés et restaurés.

Article A 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article A 12 – Obligations en matière d'espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprés (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone A est pour partie soumise aux Obligations Légales en matière de débroussaillage en application de l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé » (voir Annexe 6.5 « Obligations Légales de Débroussaillage »).

Article A 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article A 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé.