

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Elle inclut **deux secteurs Ap1 et Ap2** correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée et au périmètre de protection éloignée du captage de l'Aumède.

Article A1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone A, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation sur une unité foncière de 1 hectare minimum.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A 2 ci-après.
- Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole.
- Les gîtes ruraux liés à l'exploitation agricole (complément d'activités) et aménagés en annexes ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, dans la limite de 3 gîtes par exploitation.
- Les campings à la ferme.
- Les serres de production agricole.
- Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux constructions et installations autorisées en zone A.

Sont notamment interdits en zone A :

- Les campings et terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières et les gravières
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- la construction ou l'extension de mazets et leur changement de destination

Sont en outre interdits en secteur Ap1:

- La réalisation de forages et de puits privés,
- L'ouverture de fouilles et d'excavations de plus d'un mètre de profondeur,
- Les dépôts d'ordures ménagères, déchets industriels, déchets inertes susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Les stockages d'hydrocarbures, de produits chimiques, d'eaux usées industrielles ou domestiques, quel qu'en soit le volume,
- Les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'eaux usées de toutes

natures,

- La construction de voies de communication, fossés, parkings,
- L'établissement de cimetières,
- Les rejets divers, y compris les rejets d'eaux pluviales,
- L'installation de station d'épuration,
- L'installation de dispositifs d'assainissement autonome d'une capacité supérieure à 8 équivalents habitants,
- L'épandage de lisiers, d'eaux usées, de boues industrielles ou domestiques, de vinasses.

En outre, dans les zones inondables délimitées par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault et reportées au PLU, sont interdits tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article A2 ; sont notamment interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros oeuvre a été endommagé par une crue,
- Les constructions nouvelles et les créations de logements,
- Les créations d'ouvertures en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE),
- La création et l'extension des sous-sols.

Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
 - qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une superficie minimale de 300 m²
 - que la construction à usage d'habitation forme avec ce bâtiment d'exploitation un même volume bâti.

En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En secteur Ap1, la DDASS sera obligatoirement consultée pour :

- L'établissement de toutes constructions,
- La création de plans d'eau,
- L'installation de dispositifs d'assainissement autonome d'une capacité inférieure à 8 équivalents habitants.

En secteur Ap2, la DDASS sera obligatoirement consultée pour :

- L'ouverture et/ou le remblaiement de fouilles et excavations d'une profondeur supérieure à 2 mètres, établissement de toutes constructions,
- Les dépôts d'ordures ménagères, déchets industriels, déchets inertes et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Les stockages d'hydrocarbures d'un volume supérieur à 500 litres,

- Les stockages ou dépôts d'eaux usées industrielles et domestiques,
- Les canalisations d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques,
- L'établissement de cimetières
- La construction de bâtiment à usage industriel présentant un risque pour la nappe
- La construction de bâtiments d'élevage et stabulation libre
- Le rejet d'assainissements collectifs
- l'installation de stations d'épuration
- L'installation de dispositifs d'assainissement autonome d'une capacité supérieure à 30 équivalents habitants,

Dans les zones inondables délimitées par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault et reportées au PLU, sont seuls admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture...).
 - Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
 - Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'ils sont de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux.
 - L'extension des bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 20 m² au sol (une seule fois) sous réserve :
 - Que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.
 - L'extension des bâtiments d'activités agricoles, jusqu'à 20% de l'emprise au sol (une seule fois) sus réserve :
 - Que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel ;
 - De prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
 - Que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même.
- Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la côte de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est à une cote supérieure au terrain naturel.
 - Les équipements d'intérêt général lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leurs mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.

- La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillages à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.
- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage et l'expansion des crues.
- La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les modes cultureux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.
- Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition :
 - Qu'il s'agisse de serres tunnel ou plastique sur arceaux,
 - Qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant,
 - Qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5 mètres,
 - Qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.

Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, 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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La construction sera interdite si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Toute création d'accès sur les routes départementales RD2 et RD 32 est interdite sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

2) Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A 1 peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation

en vigueur.

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes...) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les eaux résiduelles industrielles (caves, distillerie ou autres activités autorisées) doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

3) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4) Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au delà des marges de recul suivantes :

- 15 mètres au moins de part et d'autre de l'axe des RD et des autres voies,
- 5 mètres au moins de l'alignement.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 4 mètres au moins des limites séparatives

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des annexes des bâtiments

d'habitation.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTE

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

NON REGLEMENTE

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Implantation

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément.

Lorsque des éléments végétaux existent, il sera préférable d'implanter le bâtiment en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

En l'absence de végétation existante, il conviendra d'utiliser au mieux la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être rattaché à l'ensemble bâti existant.

En tout état de cause, on évitera les implantations en ligne de crête.

Volume des bâtiments agricoles

On évitera, dans la mesure du possible, les bâtiments de grands volumes d'un seul tenant ; lorsque cela s'avèrera difficile, notamment pour des raisons techniques liées à l'exploitation, l'effet de masse devra être « cassé » par des bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aspect extérieur des bâtiments agricoles

Les façades et les couvertures seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels : tuiles, façades crépies de teinte ocre
- soit en bardage bois ou métal de teintes identique à celle des matériaux traditionnels, pour le bâti (tuile pour le toit, ocre pour les façades)
- soit en bacs acier laqué ocre ou brun, en fibrociment teinté dans la masse, éverite de couleur rouge tuile pour les couvertures.

En tout état de cause, est interdit l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants.

Article A 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs.

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs.

Les espaces boisés classés figurant au Plans du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant