

Titre IV Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A1

ZONE A1

Article A1-1 : Caractère de la zone

1. Vocation de la zone :

La zone A1 correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le paysage agricole péri-urbain.

2. Obligations à prendre en compte :

La zone est concernée en tout ou partie par :

- Le décret du 21/02/2021 portant classement du site des Gorges de l'Hérault.
- L'arrêté d'inscription de l'Eglise St Jean-Baptiste au titre des monuments historiques.
- L'arrêté d'inscription de l'Atelier de l'ancien potier Albe-Sabadel au titre des monuments
- L'arrêté de classement du Pont du Diable au titre des monuments historiques.
- Les zones inondables de type R et RU (risque grave) liées aux crues du ruisseau des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques.
- Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.
- Un risque de sismicité d'aléa faible (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux dispositions générales du présent règlement.
- Les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.
- La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issu de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Autres points à prendre en compte :

- Par délibération communale, l'édification de clôture et la démolition de constructions sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Article A1-2 : Occupation et utilisation du sol

1. Tableau des destinations

Destination :	Interdite	Autorisée	Autorisée sous-conditions
Habitat	X		
Hébergements hôtelier	X		
Bureaux	X		
Commerce	X		
Artisanat	X		
Industrie	X		
Exploitation agricole et forestière	X		
Entrepôt	X		
Service public ou d'intérêt collectif			X – sont uniquement autorisées les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif tel que précisé ci-dessous.

2. Occupations et utilisations du sol INTERDITES :

En zone A1, tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit y compris :

- La création de terrain de camping et caravanage.
- Les parcs résidentiels et de loisirs et les villages de vacances.
- Les habitations légères et de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML).
- Les résidences mobiles et de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- La création de terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés.
- La création de parcs d'attractions et de golfs.
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières.

3. Occupations et utilisations du sol ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les exhaussements et les affouillements liés à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sur la zone. Cependant, concernant les installations de production d'énergie photovoltaïque, les conditions suivantes doivent également être remplies :
 - Justifier de l'incompatibilité du projet avec un voisinage habité.
 - Justifier d'une bonne intégration paysagère dans son environnement.
 - Ne pas altérer la valeur agronomique des sols.
 - Et, le cas échéant, ne pas être incompatible avec l'activité agricole ou pastorale qui seraient implantée sur le même terrain.

4. Prise en compte de certaines REGLEMENTATIONS PARTICULIERES :

- En zones inondables, toutes constructions* doit respecter la réglementation qui s'impose au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Dans le périmètre de 100m autour de la station d'épuration identifiée au document graphique, sont interdites toutes les constructions*, exceptés :
 - Les constructions*, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'extension* des ouvrages d'épuration,
 - Les constructions*, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
 - Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaire aux constructions*, installations et aménagements ci-dessus.
- Dans les secteurs ou l'Architecte des Bâtiments de France est compétent pour rendre un avis, ses préconisations prévalent sur les règles du présent règlement notamment si une contradiction apparait.
- En site classé, la réalisation de tous travaux modifiant l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale en application de l'article L341-10 du code de l'environnement.
- Les périmètres de réciprocité* édictés par le Règlement Sanitaire Départementale, vis-à-vis :
 - Des forages et des puits particuliers pour l'alimentation.
 - Des élevages.
 - Des autres sites et locaux liés à l'activité agricole.
- Les mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles tel qu'identifié aux documents graphiques.

Article A1-3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, sur fond voisin dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. L'aménagement des ACCES doit respecter les conditions suivantes :

- Desservir les constructions* autant que de besoin sur le foncier le plus restreint possible dans le respect des préconisations du SDIS.
- Ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.
 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques*, l'accès sur celles de ces voies* qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique* et sur les voies* adjacentes.
- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.
- Respecter les arbres maintenus et leur système racinaire.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'accès des véhicules de secours dans les conditions suivantes :

- *La construction* doit présenter un accès d'au moins 3m de largeur.*
 - *Par dérogation à la présente règle, la maison reste défendable si le véhicule des secours peut être stationné à une distance de 150m de la porte d'entrée via un passage d'au moins 1,8m de large accessible à un dévidoir mobile.*
- *La construction* doit être positionnée à moins de 200m d'une borne incendie comptée entre l'entrée de la maison et le poteau en empruntant les voies. En l'absence de borne, une réserve d'eau conforme à la réglementation reportée dans l'annexe doit être prévue.*

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

2. L'aménagement des VOIRIES doit respecter les conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de sécurité publique au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- Satisfaire aux exigences de la protection civile.
- Satisfaire aux exigences de défense incendie en respectant les prescriptions techniques générales figurant en annexe du présent règlement.

Au titre du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (arrêté préfectoral n°2017-OI-8645), à la date d'approbation du PLU, les habitations isolées et en lotissement, doivent notamment permettre l'approche des véhicules de secours via :

- *Une voie piétonne, accessible à un dévidoir mobile, d'une largeur minimale de 1.80 m sur une longueur maximale de 150 m.*
- *OU une voie en impasse, de moins de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5 m.*
- *OU une voie en impasse, de plus de 100m de longueur, possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m avec possibilité de retournement (dont les caractéristiques techniques sont précisées dans l'annexe).*
- *OU une voie à sens unique (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 3m.*
- *OU une voie à double sens (sans impasse) possédant une bande roulante carrossable d'une largeur minimale de 5m.*

Dans tous les cas, ces voiries carrossables :

- *Doivent pouvoir supporter une pression d'au moins 160 000 Newtons.*
- *Ne peuvent présenter une pente supérieure de 15%.*
- *Doivent permettre un passage d'une hauteur* d'au moins 3m50 pour permettre l'approche du camion des services de secours.*

Cette synthèse extraite de la réglementation est susceptible d'évoluer. Dans tous les cas, la réglementation en vigueur s'applique dans son ensemble.

Zone A1

Article A1-4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation 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. A défaut de réseau public, l'alimentation personnelle d'une famille à partir du captage ou forage particulier peut être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette alimentation autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2. Eaux usées

Toute construction* ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes lorsqu'un réseau public existe.

A défaut de réseau public, les constructions* nécessitant un équipement sanitaire doit être équipées d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des effluents dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fosses, est interdite.

3. Eaux pluviales

Les règles suivantes doivent être respectées :

- En matière de construction*, tout nouvel aménagement ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.
- En matière de gestion des eaux de pluie :
 - En présence d'un réseau pluvial (ou d'un bassin de rétention collectif), obtenir l'accord de son gestionnaire en vue de s'y raccorder.
 - En l'absence de réseau pluvial (ou l'absence d'autorisation de raccordement à un réseau pluvial) :
 - Pour les projets soumis à la loi sur l'eau (dont les lotissements ≥ 1 hectare) : le récépissé de la demande est à fournir lors de l'instruction de la demande d'autorisation.
 - Pour les autres projets : La gestion pluviale sera opérée à la parcelle par le biais d'une rétention (noue, cuve, ...) correspondante aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m² imperméabilisé en 2022).

Dans les deux derniers cas, il reste fortement recommandé de diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération en vue de satisfaire des usages domestique.

Les fossés de drainage des eaux pluviales

- ne peuvent être obstrués,
- doivent être entretenus,
- peuvent être busés uniquement
 - *pour la création d'accès sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie qui définira les conditions techniques de mise en œuvre*,
- Et sont à relier entre eux autant que possible en vue de reconstituer des couloirs de biodiversité.

4. Electricité et télécommunication

Pour toute construction* ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction* neuve adjacente à un bâtiment* existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télé communication pourront être posés sur la façade*. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments* supports.

5. Sécurité Incendie

Toute construction* et tout aménagement devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article A1-5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article A1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Principe général :

- Les constructions* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions* restent le plus discrètes possibles.

2. Autres implantations obligatoires :

- A proximité du ruisseau de l'Abus, les constructions* doivent respecter un recul de 10 mètres des berges (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).
- A proximité des autres cours d'eau permanent ou temporaire mais également à proximité des fossés et des talwegs, les constructions* doivent respecter un recul de 5 mètres de leur axe (y compris clôtures en dure et mouvement de terre).

Article A1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions* nécessaires aux infrastructures, aux réseaux Publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement à condition d'une bonne intégration dans le paysage au titre de l'article R111-27. La topographie et/ou les plantations existantes devront être utilisées au mieux pour que les constructions* restent le plus discrètes possibles.

Article A1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non règlementé.

Article A1-9 : Emprise au sol :

- Il est conseillé de recourir à des matériaux perméables pour aménager les espaces non-bâties (pierre compactée, dalles rigides perméables, ...) en vue d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Article A1-10 : Hauteur des constructions

1. Principe général :

- La hauteur* des constructions* ne pourra pas excéder 3 mètres au faitage, sauf impossibilité technique.

2. Dérogation :

- La hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages autorisés dans la zone dont les impératifs techniques exigent une hauteur* supérieure (tels que réservoirs, ...).

Article A1-11 : Aspect extérieur des constructions**1. Principe général :**

- L'aspect général des constructions* devra s'intégrer dans le paysage notamment au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.
- Les matériaux doivent être correctement utilisés pour leur domaine et leurs qualités spécifiques. Ils ne présenteront pas de brillance particulière.
 - *Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes, ...*
- Sont interdits :
 - L'emploi de matériaux réverbérant comme parements extérieurs,
 - L'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que *carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire*.
- Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.
- La démolition, la dénaturation des constructions* patrimoniales locales telles que les croix, les calvaires ou les capitelles est interdite.
- Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.
- Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelles dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

2. Les toitures :

- Les toitures devront :
 - soit présenter une pente entre 30 et 35%. Dans ce cas, les toitures devront être en tuile canal, romane ou assimilées. L'usage de la tuile plate est interdit.
 - soit être aménagé toiture terrasse* (*pour mémoire, dans ce cas, veuillez prendre en considérations les servitudes de vues imposées par le code civil*).

Par dérogation à ces prescriptions, les toitures existantes de qualité pourront être restaurées ou prolongées à l'identique sous réserve d'intégration dans le paysage urbain.

- Les plaques galvanisées brutes sont interdites.
- Les panneaux et tuiles solaires (thermique ou photovoltaïque) feront partie intégrante du projet architectural.
- Les ornementations de toiture en céramique (notamment les chenaux) reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

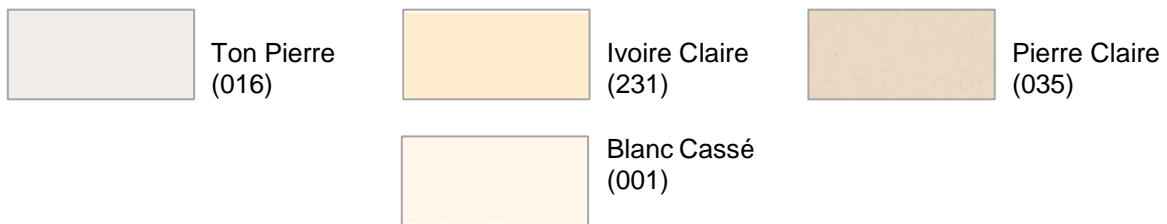
3. Les façades* :

- Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.
- Les façades* seront :
 - Soit en pierre apparente. Dans ce cas :
 - Seules peuvent rester apparentes les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille.
 - Le joint doit être beurré au nu du parement ou creux.
 - Soit enduites :
 - Dans ce cas, l'enduit sera uniquement au sable ou à la chaux et de finition taloché.
 - Les enduits plastiques sont interdits.
 - Soit en bois de teinte naturelle, uniquement si :
 - L'insertion de l'ensemble reste harmonieuse.
- Les parements sont donc interdits à l'exception du bois et de la pierre calcaire (traditionnelle et irrégulière).
- Les capteurs solaires (thermique ou photovoltaïques) sont interdits en façade*

4. Nuancier :

- La teinte blanche et le PVC sont interdits sur l'ensemble de la zone (menuiserie, clôture, façade*, ...).
- Les couleurs vives et criardes sont interdites.
- L'emploi de l'Acier à résistance amélioré (Corten, ...) est autorisé dans sa couleur naturelle sans teinte.
- Les seules couleurs autorisées sont reproduites ci-dessous. Les dénominations sont indicatives, les teintes identiques dans d'autres gammes sont acceptées. Il est possible de nuancer (éclaircir ou foncer légèrement) les couleurs en restant dans la même teinte dans le souci d'une harmonie de l'ensemble bâti.

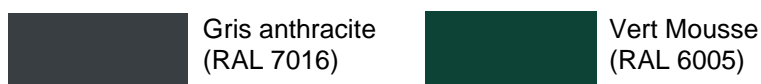
Pour les murs (y compris les murets de clôture) :



Pour les menuiseries :



Pour les grilles et les grillages :



Zone A1

5. Clôtures :

- Au titre de l'article L. 372-1 du code de l'environnement, les clôtures dans les espaces naturels et agricoles doivent respecter les caractéristiques suivantes :
 - Une hauteur maximale de 1,2m.
 - Un passage à faune de 30cm au pied.
 - Une réalisation en matériaux naturel.
 - Une clôture non-vulnérante pour la faune.

Cette réglementation nationale ne concerne pas : les activités agricoles, les aires d'entraînement de chasse, les espaces ouverts au public, les éléments historiques et patrimoniaux (tel les murets de pierre sèche, ...), les domaines nationaux, les sites de défense et d'intérêt public, les clôtures liées à la régénération forestière, et les activités scientifiques, ...

- Par ailleurs, concernant les habitations et sièges d'exploitation agricole, une clôture étanche peut être édifée uniquement à moins de 150m des bâtiments prise à compter des façades. Celle-ci doit respecter les caractéristiques suivantes :
 - Elles ne pourront excéder une hauteur* de 1.80 mètres.
 - Elles seront constituées d'un grillage rigide d'une teinte conforme au nuancier doublé d'une haie végétale de trois essences au moins (compatibles avec le sol en place) qui sera positionné devant le grillage.
 - La pose de protections visuelles est interdite.

6. Equipements de façade* :

- Concernant les unités extérieures de ventilation et/ ou climatisation, elles sont interdites en saillie des façades* ou des menuiseries et devront être positionnées soit à l'intérieur du bâti sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, un caisson esthétique et acoustique sera positionné devant le dispositif qui sera placé au sol.
- Pour l'ensemble des coffrets techniques, et autres dispositifs techniques seront regroupés et devront s'intégrer dans le paysage en respectant l'article R111-27.

Article A1-12 : Stationnement des véhicules

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

Article A1-13 : Espaces verts et plantations :

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.
- Les arbres et arbustes existants seront à conserver au maximum afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions*.
- Les arbres doivent être plantés dans une fosse adaptée dans les règles de l'art.
- Les haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences méditerranéennes et champêtres, variées, mellifères en excluant les haies mono spécifiques.
 - Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que l'Herbe de la Pampa, Buddléia, Davidii, Mimosa, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, Bambous...

Article A1-14 : Obligations en matière de performance environnementale.

Non-réglémenté.