

CHAPITRE II - ZONE A2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A2 correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles et affectés au développement des exploitations agricoles.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables R** (risque grave) liées aux crues de l'Hérault, du ruisseau de l'Avenc et du ruisseau des Fontenilles telles qu'identifiées aux documents graphiques,
- 2) **les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 3) **un risque sismique d'aléa faible** (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux Dispositions Générales du présent règlement,
- 4) **les périmètres sanitaires non aedificandi** d'un rayon de 100 mètres autour des ouvrages d'épuration tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 5) **les espaces boisés classés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 6) **le secteur de patrimoine et de paysage protégé** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 7) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.

Article A2 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Dans l'ensemble de la zone

- toute occupation et utilisation du sol non mentionnée au 1 de l'article A2 2 ci-après

2- Dans le périmètre sanitaire de la station d'épuration identifié aux documents graphiques

- toute construction et installation non mentionnée au 2 de l'article A2 2 ci-après

3- Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques

- toute occupation et utilisation du sol non mentionnée au 3 de l'article A2 2 ci-après

Article A2 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du périmètre sanitaire de la station d'épuration

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif dans les conditions définies ci-après.

1.1- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (telles que hangars, bâtiments techniques, de stockage, de logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, serres de production, ...) – ci-après dénommés « bâtiments agricoles », sous réserve, le cas échéant, des distances de réciprocité résultant de la réglementation agricole
- les installations classées ou non et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole et à la transformation des produits de l'exploitation, sous réserve de s'implanter à plus de 100 mètres des zones d'habitat
- les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) nécessaires au logement des exploitants agricoles ou de leur personnel, dans la limite d'une habitation par exploitation
- les constructions nécessaires à l'exercice d'une activité dans le prolongement d'une activité agricole ou complémentaire à l'activité agricole, dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec le caractère agricole de la zone
- les constructions nécessaires à la vente, à l'exposition, à la dégustation ou la valorisation touristique des produits de l'exploitation agricole
- les activités d'agritourisme sous réserve de la réglementation en vigueur
- les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 10 m², d'une hauteur maximale au faitage de 2,50 mètres et ne comportant pas plus d'une ouverture
- les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux besoins de l'agriculture ou à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

1.2- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires aux constructions, installations et aménagements ci-dessus

2- Dans les périmètres sanitaires des ouvrages d'épuration identifiés aux documents graphiques

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 nécessaires aux constructions, installations et aménagements ci-dessus

3- Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques

Sont admises, sous réserve qu'elles ne soient pas interdites au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Haute Vallée de l'Hérault (Sud) » reporté en annexe du plan local d'urbanisme, en fonction du zonage réglementaire (R ou RU), et, le cas échéant, dans les conditions définies ledit Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations admises au titre du 1 et, le cas échéant, du 2 présent article,
- les travaux et aménagements destinés à la gestion du risque d'inondation.

4- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

5- Dans le secteur protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux d'entretien et de rénovation de l'église doivent prendre en compte :

- les caractéristiques esthétiques ou historiques du bâtiment,
- l'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Toute construction ou installation nouvelle, tous travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments existants doivent prendre en compte leur impact paysager sur l'ensemble du secteur protégé et en particulier sur l'église Saint-Geniès et ses abords.

Article A2 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1- Accès

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

Article A2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement admise conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction 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 nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée 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 domestiques et agricoles dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les volumes de stockage nécessaires sont définis par la MISE de l'Hérault.

4- Electricité et télécommunications

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

5- Sécurité incendie

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

Article A2 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit disposer d'une surface de terrain suffisante permettant, en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un dispositif d'assainissement non collectif dans les conditions prévues par la réglementation sanitaire en vigueur.

Article A2 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en retrait de 15 mètres :

- de l'axe des routes départementales.
- de l'emprise du canal de Gignac.

Les constructions seront implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer, sans pouvoir être inférieur à 10 mètres de leur axe.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celle indiquée ci-dessus, une extension pourra être admise si elle n'a pas pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées pour conserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine et de paysage protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, les clôtures en dur et les remblais doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de l'Abus et de 5 mètres de part et d'autre des berges de tout cours d'eau, permanent ou temporaire, des fossés et des talwegs.

Article A2 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2 \geq 4$ m).

Article A2 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A2 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A2 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture), excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (tels que silos, réservoirs, ...).

La hauteur maximale des autres constructions (habitations, ...) ne pourra excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

Toutefois, si cette construction est érigée sur le bâtiment agricole (par exemple, une habitation au-dessus d'une cave vinicole), la hauteur maximale de l'ensemble bâti est relevée à 12 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture). La hauteur des annexes indépendantes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

Article A2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. 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. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

Les projets situés à proximité immédiate de l'église et les travaux exécutés sur un bâtiment compris dans le secteur protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de l'église et de ses abords.

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.

2- Dispositions applicables aux bâtiments agricoles

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant. Les plaques galvanisées brutes sont interdites.

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux réverbérants 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.

3- Dispositions applicables aux autres constructions

3.1- Toitures

Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35% à moins qu'elles ne soient aménagées en toitures-terrasses.

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les ornements en céramique reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3.2- Façades

Les enduits doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (sable, chaux) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques sont interdits.

La couleur des enduits sera monochrome (exceptée pour l'encadrement des huisseries extérieures) et devra s'inspirer des teintes traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

3.3- Menuiseries et huisseries extérieures

Les menuiserie et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

3.4- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Article A2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes sur la même unité foncière.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales et variées, en excluant les haies monospécifiques.

Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site, notamment dans le secteur protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Article A2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Article A2 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A2 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé