

CHAPITRE I - ZONE A1

CARACTERE 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.

INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les zones inondables R et RU** (risque grave) liées aux crues 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) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques.

Article A1 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 A1 2 ci-après

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

- toute construction et installation non mentionnée aux 1 et 2 de l'article A1 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 A1 2 ci-après

Article A1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dans l'ensemble de la zone

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

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures, aux réseaux publics ou d'intérêt collectif

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

Sont admises sous conditions, outre celles visées au 1 du présent article, 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 exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

3- Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques

Sont admises dans les conditions définies par le 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), 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.

Article A1 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.

De manière générale, les accès et voiries à créer ou à modifier devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en matière de transport et de déplacement (voir pièce n°4 du PLU), notamment au regard du dimensionnement des voiries et des abords de voies.

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 A1 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 A1 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 A1 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 3 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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 A1 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 A1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article A1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres au faîtage sauf nécessité technique liée à la nature de la construction.

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.

Article A1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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.

Article A1 12 – STATIONNEMENT DES VECHUILES

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

Article A1 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 zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

Article A1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Article A1 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A1 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé