

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## *CARACTERE DE LA ZONE*

---

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage ; où toute nouvelle création d'exploitation agricole n'est interdite qu'en zone A0 et Ar.

## *SECTEURS*

---

Le secteur Ar concerné par l'application de la réglementation des zones inondables R.

Le secteur Aé correspond à l'activité équestre.

Le secteur A0, agricole stricte, n'autorisant aucune construction et installation afin de réaliser une frange tampon avec les zones à urbaniser.

## *OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES*

---

Maintien de l'activité agricole avec une Constructibilité limitée.

Dans son ensemble la zone A se caractérise par l'autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation.

L'ensemble des bâtiments constituera un ensemble homogène (registre architectural commun, hauteur et gabarit articulés...).

## *SERVITUDES ET PROTECTIONS*

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

**PM 1** – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

**EL 11** – Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment :

- les lotissements, les groupes d'habitation,
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 m, support inclus.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions destinées à habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole existante,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol, les ouvertures de carrières.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique (cf. Plan annexé au présent document).

#### **zone A exceptés les secteurs A0, Ar**

- les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 20 % de la surface de plancher existante,
- les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole),
- les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires et liés à l'exploitation, construits en contiguës de bâtiment existant, ou construits dans un périmètre de 50 m si contraintes techniques,
- le camping à la ferme, les aires naturelles de camping,
- les gîtes ruraux limités au nombre de 2 et aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation existant de l'exploitation, pour une surface totale de 60 m<sup>2</sup>.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - . Les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole, sauf dans les zones devant bénéficier d'une protection renforcée à cause de la qualité exceptionnelle des cultures qui y sont pratiquées (périmètres A.O.C. zone maraîchères),
  - . Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abri,
  - . Les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole,
  - . Les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants,

. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères prévues par le Schéma Départemental.

- les équipements d'utilité publique : soit nécessaires à l'alimentation en eau potable (SIVOM d'ENSERUNE), soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaires à l'accessibilité du site.

### **Secteur Ar**

L'extension limitée de bâtiments agricoles existants strictement nécessaires à l'exploitation ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations, annexé au présent PLU.

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

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. Est interdite hors agglomération toute construction de bâtiments nécessitant la création d'accès nouveaux autres qu'agricoles sur la RD 14.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

#### **Assainissement**

a) Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif en conformité avec la réglementation et de dimensions suffisantes.

Eaux usées non domestiques : les eaux usées générées par les activités artisanales, industrielles ou viticoles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le pré-traitement (avant rejet dans le réseau public) ou le traitement nécessaire avant rejet au milieu naturel lors de toute demande au permis de construire. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

b) l'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) les eaux résiduelles industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

#### **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.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****1.1 - Cas général**

A l'exclusion des routes portées au 1.2 ci-dessous, en bordure des voies routières ouvertes à la circulation publique, les bâtiments et installations doivent être édifiés à une distance de 5 m au moins à compter de l'alignement.

**1.2 - Cas particulier**

RD 14 : recul de tous les bâtiments à 20 m de l'axe.

RD 39 : recul de tous les bâtiments à 5 m au moins à compter de l'alignement.

**- Rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112**

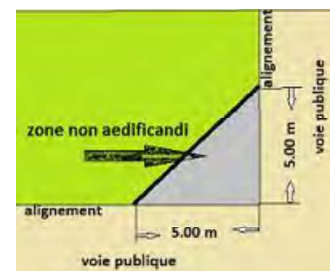
. Les bâtiments et installations admis sur la zone doivent être édifiés à une distance de 75 m au moins à compter de l'axe de la rocade (voie bruyante de type 2 cf. mise à jour du POS 1994).

. Les constructions devront être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

. 100m de part et d'autre de l'axe de la voie à grande circulation rocade Nord de Béziers – section RD 14 – RN 112, ou 35 m de part et d'autre de l'axe si une réflexion a été menée sur l'aménagement global du secteur (cf. art.L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

**1.3 - Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies**

Au droit des carrefours de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m mesurés à l'égout des toitures.

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Il convient de se reporter à ce sujet au titre I chapitre 8 du présent règlement.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

Les toitures « mono pentes » sont interdites.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, boîtes d'ascenseur, sorties de ventilation, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées).

#### **CLOTURES :**

##### **Principe général :**

À l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

##### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée d'essences locales.

Toutefois, un type différent de clôture pourra être défini au cas par cas en fonction de la construction projetée et de la nature du tissu urbain environnant, et notamment pour des raisons avérées de nuisances phoniques, de sécurité,...

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts éventuellement autorisés.

### **ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.