



# 1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE A APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
MONTBLANC  
MONTBLANC LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Juillet 2025	CREATION	CB	JA/VL	a
Mars 2026	DATE APPROBATION : le 31 mars 2026	CB	JA/VL	b

3





# ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

---

Département de l'Hérault - Commune de Montblanc

**1ère modification simplifiée du PLU**

Règlement écrit de la zone A après  
modification simplifiée du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Jun 2025		VL	JA

# TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>1</b>
1.1.	Caractère de la zone	1
1.2.	Nature de l'occupation du sol	1
	ARTICLE A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	1
	ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises	1
1.3.	Conditions de l'occupation du sol	3
	ARTICLE A - 3 : Accès et voirie	3
	ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux	3
	ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains	3
	ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	3
	ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	3
	ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	3
	ARTICLE A - 9 : Emprise au sol	4
	ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions	4
	ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur	4
	ARTICLE A - 12 : Stationnement	5
	ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations	5
1.4.	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	6
	ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol	6

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Sont soumis à autorisation en raison de l'existence du PLU :
  - L'édification des clôtures qui doivent faire l'objet d'une déclaration conformément à L.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
  - Les installations et travaux divers selon l'article R.442-2 du code de l'urbanisme et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié au PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret du conseil d'Etat article L.442-2 du code de l'urbanisme.
2. Le permis de démolir :
  - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
  - Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

## 1.1. Caractère de la zone

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Sont classés dans cette zone les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

La zone A comprend un secteur Aav, destiné à accueillir un projet agrivoltaïque. Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Projet agrivoltaïque » élaborée spécifiquement, dans laquelle les constructions et installations qui y sont directement liées devront être compatibles avec les principes d'aménagement inscrits au sein de celle-ci.

## 1.2. Nature de l'occupation du sol


### ARTICLE A - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 ci-dessous sont interdites.

### ARTICLE A - 2 : Occupations ou utilisations du sol admises


Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble du secteur de la zone A :



A condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone du territoire :

- Les travaux d'extension en une seule fois des logements existants jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 70 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- Les extensions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation, y compris d'élevage.
- Les dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole sans porter atteinte au caractère du site,
- Les travaux ou aménagements , dans des bâtiments de caractère existants, permettant les activités "d'accueil à la ferme" définies de la manière suivante :
  - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m<sup>2</sup> par chambre,
  - Tables d'hôtes : l'agrandissement de la résidence principale est limité à 50 m<sup>2</sup> SHON,
  - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limitée à 3 gîtes pour une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> de SHON en annexe ou en extension de la maison d'habitation,
  - Ferme auberge : la création de ferme auberge est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Goûter à la ferme : la création d'une structure goûter à la ferme est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
  - Camping à la ferme 6 emplacements autorisés avec équipements sanitaires liés à l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation ainsi qu'à l'assainissement des constructions admises dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- En tout secteur, sont autorisés les travaux liés à la réalisation d'ouvrages, les constructions, les installations et les aménagements nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et l'entretien des infrastructures ferroviaires et autoroutières ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs seront liés.



Au sein du secteur Aav : les constructions et installations agrivoltaïques et leurs locaux techniques.

## 1.3. Conditions de l'occupation du sol

---

### ARTICLE A - 3 : Accès et voirie

---

Cf. Dispositions générales.

### ARTICLE A - 4 : Desserte par les réseaux

---

Cf. Dispositions générales.

### ARTICLE A - 5 : Caractéristiques des terrains

---

Cf. Dispositions générales.

### ARTICLE A - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

---

Toute construction ou installation est soumise à l'application de l'Aménagement Dupont - article L.111-1-4.

Toutes constructions et installations non soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 50 m de part et d'autre de la limite d'emprise des autoroutes et voies express,
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 10 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

### ARTICLE A - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Cf. Dispositions générales.

### ARTICLE A - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

---

Non réglementé.



## ARTICLE A - 9 : Emprise au sol

---

Les voies et les chemins d'accès :

Leurs dimensions formes et caractéristiques devront être adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE A - 10 : Hauteur des constructions

---

Pour toute construction autorisée dans le cadre de l'article A 1 - Occupations et utilisations du sol admises -

### Conditions de mesure :

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé rattaché au Nivellement Général de la France (N.G.F.).
- Hors des zones inondables, la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans les zones inondables, la hauteur est mesurée conformément au PPRI approuvé.
- La hauteur est calculée à l'aplomb de l'égout du toit
- Les ouvrages inhérents aux besoins des constructions, tels que cheminées, cages d'escaliers, machineries d'ascenseur, antennes, gardes-corps, etc, sont exclus du calcul de la hauteur sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Dans la zone d'emprise des lignes EDF, la hauteur des constructions doit respecter les gabarits de sécurité fixés par Electricité De France.

### Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder la hauteur à l'égout du bâtiment d'habitation existant, sans excéder 7 mètres au faitage.
- Cependant, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments agricoles sans excéder 9m au faitage du toit ;
- **Au sein du secteur Aav** : la hauteur de toute construction ne peut excéder 3.5 mètres.

## ARTICLE A - 11 : Aspect extérieur

---

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

### X Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol à édifier ou à modifier, ainsi que les clôtures et murs de soutènement, ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage environnant et aux perspectives paysagères.



## **X Dispositions particulières :**

### **Les murs de soutènement :**

Les murs de soutènement faisant office de mur de clôture à l'alignement des voies ou en limite séparatives, en fonction de la topographie du terrain, ne peuvent excéder une hauteur maximum de 2 mètres surmontés d'un grillage ou dispositif à claire-voie de 1,50 mètres maximum.

### **Les murs inférieurs à 2 mètres (coupe vue, coupe bruit, coupe-vent, etc.) :**

A l'intérieur de la parcelle, ils ne devront pas excéder une hauteur maximum de 2 mètres. Ils devront être situés à 1 mètre minimum des limites séparatives ou de l'alignement avec obligation de créer un écran végétal entre la clôture et le dit mur.

### **Au sein du secteur Aav :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Afin de favoriser la biodiversité locale et de permettre le déplacement des espèces, la conception des clôtures devra être pensée de façon à laisser passer la petite faune, notamment à travers une clôture à maille large.

Les clôtures, mais aussi les ouvrages techniques, devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration paysagère.

A minima, afin d'assurer cette intégration, le choix des matériaux devra porter sur des teintes naturelles, non vives et criardes.

Ils seront traités d'une couleur facilitant leur intégration paysagère.

Les éléments métalliques de structure des tables seront en métal brut non brillants.

## **ARTICLE A - 12 : Stationnement**

---

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


Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble devra faire une large part à l'aménagement paysager : 40% de la surface allouée au stationnement sera réservé aux traitements paysagers (plantations d'arbres).

## **ARTICLE A - 13 : Espaces libres et plantations**

---

### **La végétation existante :**

Les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées.



Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés.

Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (amandiers, platanes...). Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé par une essence identique ou similaire.

Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension...) devra intégrer la végétation existante.

#### **La végétation à planter :**

Les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.

Les haies mono-spécifiques délimitant une parcelle seront interdites.

Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

La végétation plantée devra se référer à la typologie du site avoisinant et respecter sa palette végétale locale et rustique présente sur les sites concernés : plantation d'essences locales indigènes.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, en matière d'espaces libres boisés classés sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à conforter, reportés et délimités sur le document graphique.

## **1.4. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Sans objet