TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles ou zones A, couvrent les secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **A** : concernant les grandes exploitations agricoles.
- **Aa** : couvrant des espaces agricoles morcelés.
- **Ab** : concernant les terrains affectés à l'exploitation salinière.
- **Ac** : concernant des espaces agricoles très morcelés à protéger en raison de la qualité des sites et dans lesquels l'extension des constructions est strictement limitée.
- **Ad** : concernant des espaces agricoles à protéger en raison de la qualité des sites et dans lesquels les nouvelles constructions doivent être localisées dans un périmètre défini graphiquement autour des constructions existantes.
- **Ae** : couvrant des terrains affectés à l'hébergement touristique.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article A 2 ci-dessous.

Article A 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Toutes les constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées devront respecter les trois conditions suivantes :

- A l'exclusion des annexes, les sous faces de plancher devront être à une côte supérieure à celle des hautes eaux connues ou des côtes d'inondations indiquées par des études hydrauliques avec un minimum de 0,50 m NGF.
- A l'exclusion des annexes, un véritable étage refuge (R+1) d'une sous face de plancher de 3,30 m NGF minimum est imposé sur tout ou partie de la construction avec une SHON minimum de 25 m².
- Pour les annexes, les sous faces de plancher devront être à une côte minimale de 0,30 m NGF.

Sont admis dans le secteur A :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes (bâtiments destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, au logement des exploitants ou de leur personnel) ou rendues nécessaires par la création d'un nouveau siège d'exploitation, sous réserve qu'elles sont implantées dans un rayon de 100 m autour d'un mas autour d'un mas existant.
- Les serres de production.
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux besoins
- La reconstruction (sans changement de destination), des constructions sinistrées dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.

Sont admis dans le secteur Aa :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel, les récoltes ou les animaux (à l'exclusion des élevages relevant du régime des installations classées, sauf s'ils sont implantés à plus de 100 m d'une zone d'habitat ou d'urbanisation future) répondant à l'une des trois conditions suivantes :

  - Pour le fonctionnement d'un siège d'exploitation déjà existant ; dans ce cas, les nouveaux bâtiments devront être implantés dans un rayon de 50 m autour du siège d'exploitation ;

  - Pour une implantation résultant d'un desserrement d'une unité d'exploitation existant en zone urbaine ou d'urbanisation future, lorsqu'il y a impossibilité d'implanter les bâtiments à proximité du siège d'exploitation ;

  - Pour la création d'un nouveau siège d'exploitation ; dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction à usage d'habitation et cette dernière devra être implantée dans un rayon de 30 m du siège d'exploitation.

- Les serres de production.

Sont admis dans le secteur Ab :

- Les exhaussements, affouillements et installations nécessaires à la mise en œuvre d'activités salinières.

Sont admis dans le secteur Ac :

- La création d'un nouveau siège d'exploitation, dans le cadre de la décohabitation, sous réserve que le bâtiment d'exploitation soit existant à la date d'approbation de la première révision du plan d'occupation des sols (soit le 27 mars 1991) et ce en continuité du bâtiment existant.

Sont admis dans le secteur Ad :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logement ou pour entreposer le matériel ; les récoltes ou les animaux (à l'exclusion des élevages relevant du régime des installations classées, sauf s'ils sont implantés à plus de 100 mètres d'une zone d'habitat ou d'urbanisation future) implantées dans les rayons définis graphiquement autour des constructions existantes.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, sans changement de destination.

Sont admis dans le secteur Ae :

- L'extension des activités existantes à la date d'approbation du présent Plan local d'Urbanisme, à vocation d'hébergement et d'accueil touristique. Dans ce cadre est autorisée l'implantation de nouvelles constructions dans les limites quantitatives définies à l'article A 14.

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone A, l'exclusion du secteur Ab :

- L'extension des logements et des activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du POS, non liés aux besoins de l'agriculture, dont la surface hors œuvre brute est égale ou supérieure à 60 m².

- Les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

- Les clôtures (se référer au cahier de prescriptions architecturales).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels qu'équipements sportifs, scolaires, aires d'accueil des gens du voyage ou nécessaires à l'entretien et à la gestion des réseaux - voies, eau, assainissement).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les RD 45, 62 et 979.

Article A 4 - Desserte par les réseaux :

- **Eau potable** :

Toute construction ou installation nécessitent une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux usées** :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains :

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, la superficie et la configuration des parcelles devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe des RD 62 et RD 979.
- 15 mètres de l'axe des autres RD.
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égal à la moitié de la différente d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour une implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article A 9 - Emprise au sol :

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres au faîtage pour les installations agricoles.

Dans le secteur Ab, la hauteur totale n'excèdera pas :

- 9 mètres pour les bâtiments,
- 17 mètres pour les installations techniques.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maximums indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans toutes les zones A : la hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12m au faîtage.

Article A 11 - Aspect extérieur :

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 modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Article A 12 - Stationnement :

En secteur Ae, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement au moins par chambre et 5 m² de salle de restaurant.

Article A 13 - Espace libre et plantations :

En secteur Ae, les demandes d'autorisations d'aménager ou de construire devront comprendre un plan d'aménagement paysager prévoyant des plantations d'arbres de haute tige, faisant office d'écran vis-à-vis de la RD 979 et du canal du Rhône à Sète. Les éventuels bassins de rétention ou déversoirs seront traités comme éléments paysagers et valorisés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

L'extension des constructions, non liées aux besoins des exploitations agricoles, est limitée à une surface hors œuvre brute de 50 m² en sus de celle existante à la date d'approbation de la première révision du POS, sauf en secteur Ac dans lequel l'extension des constructions est limitée à 20 m² dans les mêmes conditions.

L'extension des activités, non liées aux besoins des exploitations agricoles, existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sera au plus égale :

- à 30% de la surface hors œuvre brute existante à cette même date,
- à 80 % de la surface hors œuvre brute existante à cette même date en secteur Ae pour les activités à vocation d'hébergement et d'accueil touristique.

La surface hors œuvre nette des bâtiments à usage d'habitation nécessaires aux besoins des exploitations agricoles n'excédera pas 250 m².

La surface hors œuvre brute des bâtiments et installations agricoles n'est pas réglementée ; elle devra correspondre aux besoins des exploitations.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface hors œuvre nette existant avant le sinistre.

Ne sont pas soumises à cette règle de COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportif, etc.)