

## TITRE III

### Dispositions applicables aux zones agricoles

=====

## CHAPITRE I - ZONE A

#### **Caractère de la zone :**

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles ainsi qu'à l'exploitation de carrières et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement et nécessaires à ce type d'activité.

#### **Elle comprend 5 secteurs :**

- **Ac** : correspondant à des zones économiques à conforter, essentiellement au périmètre d'exploitation de mines de sels de sodium (concession de Parrapon) mais aussi à l'ouverture et l'exploitation de carrières et à des silos de stockage.
- **Aj** : où sont admis la création et l'aménagement de jardins familiaux.
- **Ak** : secteur agricole nord de la commune correspondant aux zones paysagères de la Costières où toute construction nouvelle peut être autorisée sous condition. Dans ce secteur sont inscrits des sous-secteurs désignés par un chiffre (de 1, 2, 3, 4 et 6) où s'appliquent des dispositions intéressant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi des obligations intéressant la réalisation de plantations.
- **Am** : secteur agricole sud de la Commune protégé au sens de la loi littoral en raison de la valeur paysagère du site caractérisé par ses zones humides et sensibles en partie situées dans le périmètre des zones submersibles du Rhône où toute construction nouvelle demeure exceptionnelle et strictement encadrée. Dans ce secteur sont inscrits des sous-secteurs désignés par un chiffre (de 5 à 7) où s'appliquent des dispositions intéressant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi des obligations intéressant la réalisation de plantations.
- **At** : ce secteur comprend des sous-secteurs At où les terrassements sont interdits pour la protection des Cistudes d'Europe.

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous, sauf pour le secteur Ac.

#### **ARTICLE A I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception de celles liées à la production agricole et de ses produits de transformation et à l'exploitation des carrières.
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières, sauf en secteur Ac,

- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles, les hébergements hôteliers,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat et leurs annexes (garages, piscine, ...), sauf celles admises dans le cadre de l'article A2,
- 6/ les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 7/ les bureaux et commerces,
- 8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 9/ les antennes relais de téléphonie mobile dont les implantations sont interdites dans la partie communale du site inscrit de Petite Camargue,
- 10/ les constructions nouvelles, affouillements, remblais, drainage et les exhaussements de sol sont interdits dans le secteur couvert par la convention de Ramsar, sur le complexe du Scamandre Crey et Charnier, sur le cordon dunaire de Montcalm, sur le marais de la Souteyranne et sur le marais de Capette.
- 11/ dans les secteurs SIr<sub>1</sub>, SI, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,
- 12/ dans le secteur SIr, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites..
- 13/ dans la zone non aedificandi, l'édification des constructions nouvelles est interdite y compris les murs de clôture en dur. Tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. Cette zone non aedificandi contre le bras du petit Rhône doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage,
- 14/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôtures en dur sont interdits.

## **ARTICLE A 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront:**

#### **- en secteur SIr et SI ,**

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

#### **- en secteur S2,**

- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

#### **- en secteur S3,**

- prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

**et dans tous les secteurs inondables :**

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

**Dans tous les secteurs:**

- le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.
- les constructions nouvelles devront être en continuité des espaces urbanisés, péri urbanisés, d'urbanisation future, ou de mas existant, à l'exception du secteur Ak, des constructions nécessaires aux activités agricoles s'exerçant en zones humides, et des constructions nécessaires aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées qui sont soumises à l'accord du préfet donné après avis de la commission des sites.

**Sont autorisés :**

- les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des secteurs, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité et les aires de stationnement indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile.
- la reconstruction des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.
- sont aussi autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

**Dans le secteur Ac, sont autorisés :**

- les installations classées ou non des zones économiques à conforter liées à l'exploitation agricole ou à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- les extensions et les constructions de silos et de serres existantes

**Dans le secteur Aj, sont autorisés :**

- la création ou l'aménagement de jardins familiaux ainsi que les constructions ou installations qui y sont directement liées d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup> de SHOB.

### **Dans le secteur Ak, sont autorisés :**

- les constructions et installations à usage d'exploitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives. En cas de bâtiments existants les nouvelles constructions seront édifiées dans un rayon maximum de 25 mètres autour des constructions déjà existantes.
- les constructions et installations à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives et d'une ancienneté suffisante, limitées à un logement par siège d'exploitation et édifiées en continuité des bâtiments d'activité. Dans ce cadre, la construction totale d'habitation ne pourra excéder 300 m<sup>2</sup> de SHON (y compris l'existant).
- les extensions des habitations nécessaires à l'exploitation agricole significative et d'une ancienneté suffisante sont limitées à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU, sans que la construction totale d'habitation (y compris l'existant) ne puisse excéder 300 m<sup>2</sup> de SHON.
- l'implantation de serres de production.
- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole aménagés dans le bâti existant, ainsi que les constructions ou installations nécessaires dans le cadre d'une économie agro-touristique,
- les changements de destination des constructions existantes, dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, et indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation.

### **Dans le secteur Am, sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles liées aux espaces humides (sagne, pêche...).
- les constructions et installations à usage d'exploitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives édifiées en continuité des bâtiments déjà existants.
- les constructions et installations à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU et limitées à un logement par siège d'exploitation, édifiées en continuité des bâtiments d'activité. Dans ce cadre et en cas d'extension d'habitation existante, la construction totale d'habitation ne pourra excéder 150 m<sup>2</sup> de SHON (y compris l'existant).
- l'implantation de serres de production.
- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricoles significatives et d'une ancienneté suffisante dans le cadre d'une économie agro-touristique, édifiées dans le bâti existant et/ou dans la limite des extensions d'habitation autorisées ci-dessus.

### **Dans le secteur At, sont autorisés :**

- l'extension et l'aménagement d'une superficie maximale limitée à 10% de la SHON et 10 % de la SHOB des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou autres activités existantes à la date d'approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

**ARTICLE A 3****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56, RD58, RD58E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD6572) seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE A 4****LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

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

. Eaux usées :

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 :

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

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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 réalisés dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

### Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

## **ARTICLE A 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains 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 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé au-delà de ces limites.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **Cas particuliers :**

Dans l'ensemble de la zone A les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD 6572
- 75 m de l'axe de la RD 135
- 25 m de l'axe de la RD 56 et 58
- 15 m de l'axe de la RD 139.
- implantation des piscines et des terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60 m du sol naturel seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A 7** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de 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 5 mètres (H/2 - minimum 5 mètres).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

A moins que le bâtiment à construire jouxte les constructions existantes, la distance entre deux constructions à usage d'activité situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments à usage d'habitation qui doivent être édifiés en continuité des bâtiments d'activité.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ni aux bâtiments nécessaires aux exploitations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

## **ARTICLE A 9**            EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10**        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faitage. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles et à 25 mètres pour les silos et des éléments ponctuels de superstructure.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

## **ARTICLE A 11**        ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

### **Aspect extérieur des constructions : pour les huit sous-secteurs correspondant aux entités paysagères identifiées de la zone agricole, numérotés de 1 à 7 :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions devront 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.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large :  $l \text{ m} \times 1,5 = h$ ), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits

Dans l'ensemble de la zone A, les aires de stationnement ne seront ni cimentées, ni bitumées.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

**ARTICLE A 12** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

**ARTICLE A 13** LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Entité paysagère 2 : Les Costières Sud

Les plantations seront implantées de préférence au nord des masses bâties.

Entité paysagère 7 : Le Cordon de Montcalm

Les plantations seront implantées de préférence le long des chemins d'accès sur la façade principale.

**ARTICLE A 14** LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé