

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se compose des secteurs suivants :

- Le secteur Aa désigne les secteurs agricoles situés au-delà de l'autoroute A9,
- Le secteur An désigne les secteurs agricoles périurbains et ceux participant aux coupures d'urbanisation,
- Le secteur An-pa désigne les secteurs agricoles caractérisés par la qualité des paysages et des perspectives depuis le village, la RD613 et l'étang de Thau, englobant les espaces proches du rivage,
- Le secteur An-pb correspond au domaine agricole de Saint-Félix, inclus dans les espaces proches du rivage.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- Des outils de protection du patrimoine environnemental (espaces boisés classés, éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques) pour lesquels on se reportera à la Section 1 du Titre II du présent règlement,
- Des risques naturels (inondation, feu de forêt, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) et des risques technologiques (transport de matières dangereuses) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des servitudes d'utilité publique pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 ci-après, et notamment les changements de destination.

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

Sous réserve des interdictions ou des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- En secteur Aa :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dans les conditions visées à l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme,
- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures de transport routier et autoroutier ;
- les constructions et installations nécessaires aux ouvrages de transport d'hydrocarbures ;
- les ouvrages d'infrastructures nécessaires au projet Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan ainsi que les outillages, équipements et installations techniques, sans que leur soient applicables les dispositions des articles 3 à 14 du règlement, directement liés au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi que les affouillements/exhaussements nécessaires,
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics d'électricité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En secteur An :

2-1 En continuité des zones urbanisées :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,

2-2 En discontinuité des zones urbanisées :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 50 m² d'emprise au sol,
- l'extension limitée et en continuité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole, en continuité des bâtiments dans la limite d'une seule opération représentant 10% maximum de la surface de plancher existante et d'un plafond de 20 m² de surface de plancher, ou, pour les projets ne présentant pas de surface de plancher, de 15 m² d'emprise au sol, sans permettre le changement de destination et sans création de logement supplémentaire,
- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-3 Définitions :

Pour l'application des dispositions ci-dessus, les zones urbanisées sont constituées par les zones urbaines (UA, UC, UD, UE et UP) et les zones à urbaniser (AU et AUE) telles que délimitées aux documents graphiques du présent plan. La continuité sera appréciée en fonction de la configuration des lieux, la contiguïté de la parcelle support du projet avec les zones urbanisées étant un critère déterminant.

3- En secteur An-pa :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- les aménagements et ouvrages hydrauliques et d'irrigation agricole constituant des équipements collectifs, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces aménagements et ouvrages, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les ouvrages de compensation hydraulique nécessaires aux établissements conchylicoles, sans ouvrages de génie civil, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à ces ouvrages, sous réserve qu'ils ne puissent pas être réalisés dans la zone Act et qu'ils ne portent pas atteinte au respect du caractère architectural, archéologique et paysager du secteur ; dans la mesure du possible, les ouvrages collectifs seront privilégiés afin d'éviter la multiplication des bassins.

4- En secteur An-pb :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole, sans extension ni création de logement supplémentaire,
- les serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m, sans fondation en dur (béton ou autre).

5- Dans la bande littorale de 100 mètres identifiée aux documents graphiques (hors secteur Act) :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, à condition de répondre à une nécessité technique avérée et sous réserve de ne pas créer d'obstacles aux conditions d'exploitation, dans les conditions visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme,
- l'aménagement des routes lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

6- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Toutes constructions, tous aménagements et travaux réalisés sur les terrains concernés par de telles prescriptions doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés ou participer à leur restauration.

Article A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier peut être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

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 ou installation 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 des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

3- Eaux pluviales

En cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols sur plus de 500 m², il devra être prévu un dispositif de rétention sur l'unité foncière avec infiltration éventuelle des eaux pluviales ou restitution lente vers le réseau hydrographique comme précisé dans les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales contenues dans les Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales des bassins versants « PALLAS et Coteaux de MEZE » et « VENE ».

En fonction de la nature des produits éventuellement entreposés, il sera nécessaire d'équiper le dispositif de rétention d'un regard de décantation : un tel dispositif est recommandé si l'aménagement doit recevoir des dépôts d'hydrocarbures, d'engrais ou autres produits phytosanitaires, ou encore des produits polluants tels que des peintures ou des détergents.

Tout remblai en secteur de dépression et d'accumulation d'eaux de ruissellement doit être proscrire, ou éventuellement autorisé sous réserve de la création ou aménagement d'une zone de dépression voisine pour une capacité de rétention équivalente en compensation.

Les réseaux de fossés ne devront pas être renforcés, de manière à ne pas accélérer le ruissellement vers les zones urbaines. Tout busage ou suppression de talweg doit par ailleurs être interdit, sauf autorisation spéciale de la mairie s'appuyant sur une étude hydrologique spécifique à la charge du demandeur.

En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article A 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A9,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes dès lors qu'ils sont autorisés dans la zone.

2- En toutes hypothèses, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'emprise des autres routes départementales,
- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et emprises publiques.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

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

Non réglementé

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les extensions des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole telles que visées à l'article A 2, l'emprise au sol sera déterminée par l'application des plafonds de surface de plancher ou d'emprise au sol définis à l'article A 2.

Article A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur des extensions des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole telles que visées à l'article A 2 ne pourra excéder celle du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Lorsqu'elles sont autorisées, les extensions de construction à usage d'habitation doivent respecter les volumes et les pentes de toitures des constructions existantes.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses et les agglomérés.

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site avoisinant ou être en harmonie avec elles ; en particulier, l'emploi de teintes claires et du blanc est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

2- Dispositions particulières aux secteurs Aa et An

2-1 Couvertures :

La couverture des bâtiments pourra être réalisée en tuiles de terre cuite ou avec des plaques de fibrociment teintées sans amiante.

Les couvertures en tuiles seront réalisées avec des tuiles de couleur unie, sans panachage, de teinte brun, brun rouge, terre de sienne ou patinée sans effet caricatural ni artificiel.

La couleur des plaques de fibrociment pourra être obtenue par projection de peinture ou d'oxydes métalliques. La couleur sera choisie de façon à garantir l'intégration du bâtiment dans le site.

Les volumes des couvertures seront de conception simple.

Les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 %.

2-2 Matériaux :

Pour les bâtiments, les matériaux employés seront choisis avec des matières mates ou satinées. L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis est interdit.

2-3 Couleurs :

Les couleurs employées tiendront compte de la palette du paysage dans lequel elles s'intègrent. Elles seront choisies en harmonie avec les dominantes du site. L'emploi de couleurs vives ou franches en grande surface est interdit.

2-4 Valeur :

Les couleurs ou teintes claires sont à éviter, l'emploi du blanc en grande surface est interdit. La valeur des parements choisis sera toujours moyenne ou sombre, jamais claire.

2-5 Clôtures :

La construction de clôtures maçonnées nouvelles est interdite. Seules les clôtures maçonnées existantes pourront être maintenues et entretenues.

Les murs de clôture ou de bancelles devront être conservés et entretenus.

Les clôtures légères sont autorisées. Toutefois les clôtures grillagées et les clôtures en grillage montées sur un mur d'appui sont à éviter. Elles sont interdites en secteur Aa.

L'accès aux enclos fermés par des clôtures légères se fera par des barrières réalisées de la même manière que les clôtures. L'installation de portails ne pourra être autorisée que pour fermer les parcelles closes par des clôtures maçonnées. En secteur Aa, l'installation de portails ne pourra être autorisée que pour les parcelles bâties.

La création de haies basses (hauteur inférieure à 1 mètre) relève de la gestion courante des fonds ; les haies seront réalisées sur une seule ligne avec des essences adaptées au site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations au moins équivalentes en quantité et en qualité sur la même unité foncière, sauf impossibilité liée à la réalisation d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ou aux ouvrages de transport d'hydrocarbures.

Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux exploitations agricoles autorisées au titre de l'article A2 devront prévoir un accompagnement paysager garantissant une insertion dans le site par la plantation de haies vives et/ou d'arbres de haute tige. Des écrans végétaux viendront masquer les dépôts extérieurs de matériels.

Pour les plantations nouvelles, les essences seront choisies de manière privilégiée parmi les essences préconisées dans la plaquette « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » annexée au présent règlement.

Article A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE II – ZONE Ac

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ac correspond à des zones agricoles liées à la conchyliculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour favoriser la production des coquillages) et à l'aquaculture (ensemble des procédés et des techniques utilisés pour la production d'organismes aquatiques).

La zone est concernée par le Domaine Public Maritime, la loi Littoral et la définition de la bande littorale des 100 mètres, telle que reportée au règlement graphique.

La zone se divise en deux types de secteurs :

- Le secteur Act correspond aux secteurs terrestres, inclus dans la bande littorale et couvrant partiellement le Domaine Public Maritime,
- Le secteur Acm correspond aux secteurs de production de l'étang de Thau, incluant le Domaine Public Maritime.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Dans l'ensemble de la zone Act :

- Maintien et développement des activités conchylicoles et aquacoles,
- Protection des entités traditionnelles des mas conchylicoles et mas de pêcheurs,
- Encadrement de l'utilisation des bâtiments existants

Dans le secteur Acm :

- Maintien et développement des installations nécessaires aux activités conchylicoles et aquacoles (parcs à huîtres par exemple, autres installations ou support d'élevage).
- Stricte limitation de l'usage des installations et interdiction de l'activité de dégustation

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- Des risques naturels (inondation, phénomène de retrait-gonflement des argiles et risque sismique) pour lesquels on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre pour lesquelles on se reportera à la Section 2 du Titre II du présent règlement,
- Des servitudes d'utilité publique pour lesquelles on se reportera à la pièce VI-1 du plan local d'urbanisme.

RAPPEL

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans la bande des 100 mètres est conditionnée à la mise en œuvre d'une enquête publique.

Les constructions et installations autorisées dans les secteurs Act et Acm doivent notamment respecter impérativement :

- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur,
- Les dispositions spécifiques codifiées aux articles L121-16 et L121-17 du Code de l'urbanisme aux termes desquels, « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement », Toutefois « L'interdiction prévue à l'article L121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Article Ac 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI annexé au plan est strictement interdite.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ac 2 ci-après et notamment :

- Toute construction et installation non nécessaire aux activités conchylicoles et aquacole,
- Toute construction et installation non nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Tout changement de destination des constructions existantes, notamment toute transformation en tout ou partie à des fins d'habitation ou d'hébergement, à l'exception des changements de destination des constructions existantes en vue de les rendre plus conformes aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Toute extension d'habitations,
- Les constructions destinées à l'habitation, y compris l'hébergement sous forme de gîte ou chambre d'hôtes,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées au commerce, y compris la restauration,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Le stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, et autres constructions de villégiature ou de détente,
- Les aménagements et activités de sport, de loisir et de nautisme,
- Les remblais, affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui pourraient être rendus nécessaires à l'occasion de travaux publics.

Dans le secteur Acm, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles exclusivement destinées aux activités conchylicoles et aquacoles nécessitant une implantation immergée (parcs à huîtres, supports d'élevage de mollusques, piscicultures, etc.).

Les lieux de vente et de dégustation telle que définie dans le lexique sont notamment interdits.

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

Sous réserve des conditions particulières déterminées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au plan, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- En secteur Act :

Sous réserve de ne porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles et aménagements destinés à l'exploitation conchylicole et aquacole, à condition d'être nécessaires au maintien ou au développement des activités conchylicoles ou aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,
- L'extension des bâtiments d'exploitation existants, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Que le projet soit nécessaire au maintien ou au développement des activités conchylicoles et aquacoles pour lesquelles l'implantation à proximité immédiate du bassin de Thau est nécessaire,
 - o Que la surface du bâtiment existant soit entièrement exploitée à la date de demande de l'autorisation d'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les constructions ou installations afférentes aux activités conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau pourront comprendre des lieux de dégustation, telle que définie au lexique du présent règlement, et de vente des produits qui proviennent exclusivement de l'exploitation du conchyliculteur, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- d'être intégrés aux bâtiments d'exploitation existants, qui devront présenter une mixité de fonctions. Ainsi, aucune nouvelle construction ou installation dédiée exclusivement à l'activité de dégustation n'est admise et la superficie dédiée à cette activité doit demeurer accessoire. Des aménagements légers et démontables en bois, de type terrasse ou terrasse couverte, servant à l'activité de production sont admis,
- de satisfaire aux règles liées à l'accueil du public (sécurité, accessibilité, ...),
- du respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le Domaine Public Maritime et de l'arrêté municipal en vigueur au moment de l'instruction réglementant l'activité de dégustation des coquillages, réglementant notamment la procédure d'autorisation pour pratiquer l'activité de dégustation, les produits autorisés et les conditions de la dégustation.

Sont de plus admis sur le Domaine Public Maritime :

- Les aménagements, équipements et constructions conformes aux titres d'occupation domaniale délivrés par le gestionnaire compétent,
- Les ouvrages de défense contre la mer.

2- En secteur Acm :

Sont uniquement admis :

- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques (par exemple, installations de tables conchylicoles, de pontons d'amarrage des navires, de pontons et portiques de déchargement, **sur lesquels la dégustation n'est pas autorisée**). Tout projet devra être soumis à l'agrément du service gestionnaire du domaine public afin d'obtenir préalablement, et le cas échéant, un titre d'occupation domaniale.

3- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de les rendre plus conformes aux occupations et autorisations du sol admises.

Article Ac 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons, chemins de halage et de marche-pied.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- Voirie

Les voies de passage doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ac 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.
Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement lié et nécessaire aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les cours d'eau et dans l'étang de Thau est interdite. Les eaux de lavage seront dirigées vers une station de traitement comprenant au moins un bac décanteur avant d'être rejetées dans l'étang, conformément à la réglementation.
Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

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. En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.
En toutes hypothèses, sont encouragés les dispositifs de récupération en vue du recyclage des eaux pluviales, pour une utilisation dans le respect de la réglementation.

4- Déchets

Il est fait obligation au producteur ou détenteur de déchets d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination dans des conditions propres à éviter qu'il porte atteinte à l'environnement. Les rejets de coquillages dans l'étang ou sur un site non équipé pour recevoir des déchets sont formellement interdits.

5- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article Ac 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Article Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en recul minimum de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD613.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes dès lors qu'ils sont autorisés dans la zone.

2- En toutes hypothèses, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante ne respectant le recul imposé, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- pour les extensions et surélévations de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions et installations afférentes aux activités conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les lieux de dégustation des produits issus des exploitations conchylicoles.

Article Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elles ne s'implantent en limite séparative, les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Article Ac 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de bâtiments distincts non mitoyens sur une même exploitation n'est pas autorisée.

Article Ac 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ac 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 5,50 mètres au faîtage.

Un dépassement mesuré de cette hauteur peut être toléré en cas de contraintes particulières dues au terrain ou au fonctionnement interne de l'établissement et exclusivement dans le cadre de l'activité de production conchylicole. Dans de tels cas, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres et le projet doit faire l'objet de prescriptions spécifiques et renforcées afin de préserver son intégration paysagère.

Article Ac 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions résultant de la servitude de protection du patrimoine architectural de type AC4, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Dispositions générales

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

Il y a lieu de distinguer deux types de bâtiments :

- le mas de détrocage, de petite surface, dont il conviendra de conserver, en cas d'extension, le caractère en respectant les volumes, les pentes de toiture et les couleurs ;
- les établissements d'exploitation de plus grande surface. En ce qui les concerne, il faudra éviter l'effet de masse au moyen de jeux de volumes et de toitures. Une simple construction rectangulaire ne saura être tolérée.

Toute intervention sur une construction existante nécessitera une recoloration des façades et des menuiseries extérieures.

2- Façades

Les bâtiments devront être édifiés en construction solide : maçonnerie ou bois.

Les éléments bâtis en maçonnerie seront enduits ou peints selon les matériaux employés. Les enduits devront avoir une granulométrie fine et lisse.

Les bardages translucides peuvent être autorisés dans un pourcentage de 10 % du mur concerné.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ainsi que celui de matériaux d'imitation est interdit.

3- Toitures

Elles doivent se composer en fonction de l'existant, en général à 2 pentes. Toutefois, les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées ou imbriquées à la construction principale.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite ou avec des plaques de fibrociment teintées sans amiante.

Les plaques translucides en toiture seront tolérées dans la limite de 10 % de la surface de la toiture par unité d'exploitation.

Les toitures seront réalisées avec une pente pouvant varier de 25 % à 30 %.
Les toitures terrasses ne seront admises que pour les volumes de liaisons entre deux bâtiments.

4- Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons sont interdits.

5- Coloration

Deux bâtiments voisins doivent être de teintes différentes.
La couleur des façades sera choisie parmi les teintes de la palette couleurs disponible en mairie.

6- Capteurs solaires

Les capteurs solaires sont interdits en toiture comme en façade.

7- Clôtures

Les clôtures ne sont pas autorisées sur le domaine public maritime.
Sur le domaine privé, les clôtures maçonnées sont interdites.

Article Ac 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m² hors aires de manœuvre et de dégagement.

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement, avec un minimum de 1 place par établissement.

Article Ac 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le voisinage immédiat de l'établissement doit être tenu propre.
La végétalisation des abords est souhaitée et sera constituée de végétaux adaptés au milieu saumâtre.

Article Ac 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé