

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2/ Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone :

- Les extensions mesurées, les restructurations et les créations de bâtiments destinées à développer une offre d'hébergement rural, rattachées à l'exploitation (chambres d'hôtes, gîtes, hébergement « type Bienvenue à la ferme », etc.), seront autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la protection des terroirs viticoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides éventuellement présentes.
- Les nouveaux projets et futurs équipements, destinés à accueillir des activités œnotouristiques rattachées à l'exploitation (activités viticoles et agricoles, espaces événementiels culturels, salles de conférence, espaces de restauration, etc.) seront autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la protection des terroirs viticoles, à la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, et aux zones humides éventuellement présentes.

3/ Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :

- d'une surface de plancher maximale de 200 m² ;
- qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.

4/ L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.

5/ L'extension des habitations existantes est limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

6/ Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :

- L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
- L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages) et des extensions ne générant pas de surface de plancher soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'extension de 30 m² ne joue qu'une seule fois.

7/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatible avec la protection des terres agricoles.

8/ Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

9/ Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux ou artisanale. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire, hors piscine. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.

Article A 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°13 pour les constructions à usage autre qu'agricole.

Toutefois, l'extension destinée à l'activité agricole d'une construction existante pourra conserver la même implantation que la construction préexistante.

- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 m.
2. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue :

1. La hauteur maximale est limitée à 8 m au point le plus haut de la construction agricole.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

2. Pour les habitations, la hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

3. Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

A. Volume et façades des constructions

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.

A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.

A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

- A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

- B.2 Les toitures de constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception des installations techniques, devront comporter des pentes de toitures. La couverture de ces toitures sera réalisée, soit avec des tuiles ou des matériaux dont l'aspect rappelle la terre cuite naturelle, soit sous forme de toiture végétalisée.

Les serres ne sont pas soumises à ces dispositions.

C. Clôtures autres qu'agricoles

- C.1 Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

- C.2 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

- C.3 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.
3. L'article 5 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
2. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
3. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont :
 - Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
 - Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun
4. Les abords des fossés et ruisseaux ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
5. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
6. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article A 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)

Sans objet

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.