

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est distingué :

- **Le secteur Ap** protégé dans lequel les constructions ne sont pas autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites –

- *habitation sauf celles soumises aux conditions de l'article A2 ;*
- *hébergement hôtelier sauf celles soumises aux conditions de l'article A2 ;*
- *bureaux ;*
- *commerce ;*
- *artisanat ;*
- *industrie ;*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs ;*
- *les habitations légères de loisirs ;*
- *le stationnement des caravanes ;*
- *les carrières.*

Dans le secteur Ap, les constructions sont interdites à l'exception des extensions de constructions existantes

Dans les éléments du paysage, repérés en application de l'article L123-1-5-III-2 du CU (portés au plan de zonage par de petits ronds verts) les constructions sont interdites.

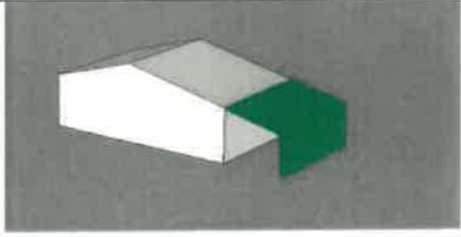
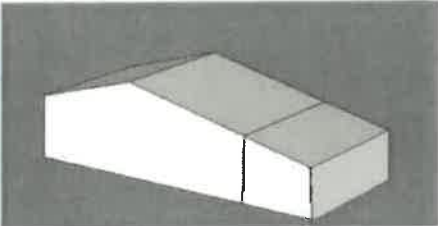
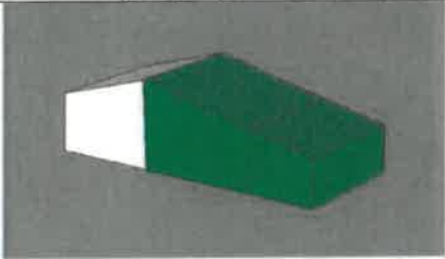
En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique. Notamment sont interdits les habitations et les entrepôts.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Zone A**, les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole :
 - * **les bâtiments et installations** doivent être nécessaires et liés à la production agricole et à la diversification (vente directe) ;
 - * **l'habitation** des personnes exerçant directement une activité effective de production végétale ou animale, à condition qu'elle s'implante à 50 m maximum du corps de ferme ;
 - * **les installations nécessaires**, à l'accueil à la ferme, (hébergements, prestations diverses...) sous condition d'utilisation des bâtiments existants du corps de ferme ou d'implantation à 50 m maximum de ceux-ci. Ces activités doivent avoir pour support une production agricole effective sur l'exploitation concernée. Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de topographie et d'accès.
 - * **l'adaptation, l'extension des habitations et les annexes à l'habitation** existante à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- **L'adaptation** à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	 <p data-bbox="823 819 1342 875">L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</p>
<p data-bbox="312 696 719 723">Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</p> 	
<p data-bbox="363 1003 671 1052">Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</p>	<p data-bbox="951 1052 1353 1075">Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</p>

- **L'annexe** à l'habitation. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements ;
- **Le changement de destination** d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU en habitation est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ;
- **Secteur Ap**, sont admises uniquement les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions fixées dans le règlement de la zone A et après.

Les bâtiments désignés par une étoile au plan de zonage et situés en zone A au titre de l'article L123-1-5-II 8° alinéa du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en habitation et/ou hôtellerie est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole.

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique. En particulier dans la zone couverte par le PPRI :

- Toute construction de clôture pleine est interdite ;
- Toute création de nouveau logement est ainsi que toute augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol. Seules les extensions limitées sont autorisées, cette mesure ne s'appliquant qu'une seule fois dans les conditions indiquées dans le règlement du PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais aussi pour faciliter la collecte des ordures ménagères, des emballages ménagers et des objets encombrants. Les accès présenteront une largeur minimale de 4 m.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours d'y accéder.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics -

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit
L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

Notamment, les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha.

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies et les constructions autorisées, la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

- Route départementales de 1° catégorie RD 1089 : habitation 35m de l'axe, autres 25m de l'axe ;
- Route départementales de 2° catégorie RD 18 : habitation 25m de l'axe, autres 20m de l'axe ;
- Routes départementales de 4° catégorie RD 128 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe.

Les nouveaux accès sur les RD de 1° et 2° catégorie sont interdits.

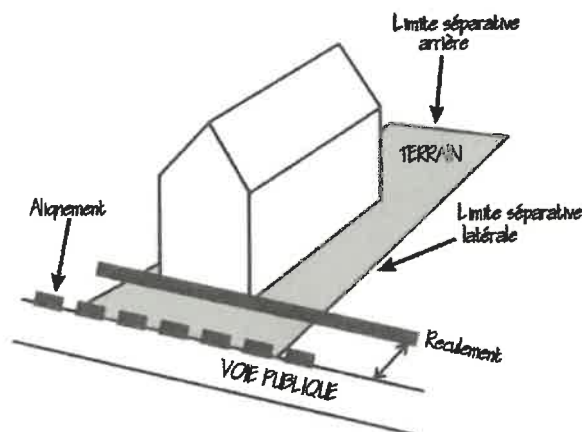
Les nouveaux accès sur les RD de 3° et 4° catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Par rapport aux voies communales, le recul minimal est de 8 m minimum de l'alignement.

Par rapport aux cours d'eau, le recul minimal est de 10 m minimum de la berge.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci ;
- Pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite (garages par exemple) et à condition de ne pas détériorer les conditions de visibilité ou de sécurité le long des routes départementales ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.



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

Les constructions peuvent s'implanter à **4m au moins de ces limites.**

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

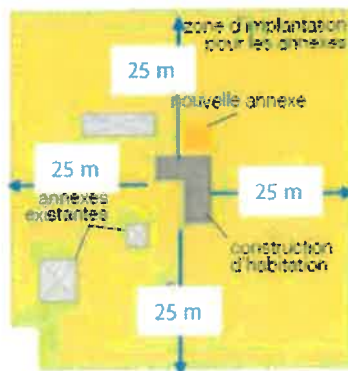
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions non contiguës.

Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc.) seront implantées à une distance maximale de l'habitation principale de 25m.



ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Excepté dans l'emprise du PPRI dans laquelle la construction de bâtiments agricoles est limitée à 800m² d'emprise au sol par siège d'exploitation à l'exclusion de tout chai de vinification et de bâtiments agricole pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs.

L'extension des habitations est limitée à une emprise au sol de 50m² sur l'unité foncière. L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU dans la limite de 200m² d'emprise au sol maximale par unité foncière.

Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc... à l'exception des piscines), hors marge de recul de 10 m par rapport aux berges de cours d'eau, auront une surface totale maximale de 60m² sur l'unité foncière. Pour les piscines et les installations associées, la surface maximale ne devra pas dépasser 80 m².

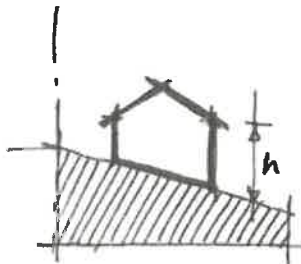
Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, etc... à l'exception des piscines), dans la marge de recul de 10 m par rapport aux berges de cours d'eau, auront une surface totale maximale de 50m² sur l'unité foncière. Pour les piscines et les installations associées, la surface maximale ne devra pas dépasser 70 m².

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- Habitation et annexe accolée : **7.00 m à l'égout du toit ;**
- Annexe détachées de la construction principale : **3,50 m à l'égout du toit ;**
- Bâtiment d'exploitation : **8.00 m à l'égout du toit.**

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour :

- L'extension de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à condition de ne pas dépasser le volume extérieur du bâtiment existant ;
- Des bâtiments techniques spécifiques : silos, cuves, etc.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords -

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée 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.

1- Constructions anciennes de type traditionnel**Volumes**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique. D'une manière

générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant, de base rectangulaire, carrée ou en « L ». Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Façades

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique. La couleur doit également être identique. Une unité de couleur par façade doit être conservée.

Épidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, le même coloris sera repris et la même finition que l'enduit existant sera conservée. Le bardage bois est autorisé. L'enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, à l'exclusion du ciment, est autorisé. Les épidermes bruts devront être peints dans des tons identiques traditionnels. Ils seront traités dans la masse, de finition taloche, broyée, lisse ou grattée et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les placages décoratifs, de motifs de briques ou de céramiques, ne seront pas autorisés, ainsi que les bandeaux décoratifs. En ce qui concerne la pierre taillée, elle sera lavée et broyée à l'eau, éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles. Elles seront de formes simples (pas d'angles obtus, bannier les croupes, favoriser les doubles pentes). Les rives d'égout seront constituées d'avant toit (voliges sur chevrons) avec gouttière demi ronde en zinc disposée, à bout de chevron, sans bandeau. La rive latérale sera constituée d'une rive plate sur bardelis (pas de tuile ou planche de rive). Pour les toitures traditionnelles, le débord de toit minimum sera de 30 cm.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures en tuile seront de terre cuite de "ton vieilli", de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal ~~seront de type canal panachées de tons proches~~. La tuile béton et la tuile noire sont interdites. Le nuancier concernant la couverture doit être respecté. Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal. Les toitures bois sont autorisées.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface totale de la toiture.

Clôtures et portails – voir délibération du 15 avril 2008 (totalité du territoire)

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur l'espace public et sur les limites séparatives. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel, de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts enduit ton pierre (entre 0,60m et 0,80m de haut), surélevé ou non d'un couronnement maçonné (pas de tuiles de recouvrement). Ils seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas, le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute).

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

Les climatiseurs, antenne paraboliques, panneaux solaires et les extracteurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers sauf impossibilité technique. Ils seront soit disposés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang, soit posés en « verrière » du faitage jusqu'à la troisième rangée de tuiles de la rive basse. L'emprise est de forme rectangulaire, sans découpe pour intégrer des éléments de toiture (souches de cheminée, fenêtres de toiture, etc.).

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

2- Constructions nouvelles et contemporaines

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant, de base rectangulaire, carrée ou en « L ». Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les rythmes des percements (porte, fenêtre, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel. Une unité de couleur par façade doit être conservée.

Épidermes

Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment est autorisé. Les épidermes bruts devront être peints dans des tons identiques traditionnels. Ils seront traités dans la masse, de finition taloche, brossée, lisse ou grattée et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les placages décoratifs, de motifs de briques ou de céramiques, ne seront pas autorisés, ainsi que les bandeaux décoratifs. Le bardage bois est autorisé.

Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles. Elles seront de formes simples (pas d'angles obtus, bannir les croupes, favoriser les doubles pentes). Les rives d'égout seront constituées d'avant toit (voliges sur chevrons) avec gouttière demi ronde en zinc disposée, à bout de chevron, sans bandeau. La rive latérale sera constituée d'une rive plate sur bardelis (pas de tuile ou planche de rive). Pour les toitures traditionnelles, le débord de toit minimum sera de 30 cm.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures en tuile seront de terre cuite de "ton vieilli", de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. La tuile béton et la tuile noire sont interdites. Le nuancier concernant la couverture doit être respecté. Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal. Les toitures bois sont autorisées.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface totale de la toiture.

Clôtures et portails – voir délibération du 15 avril 2008 (totalité du territoire)

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur l'espace public et sur les limites séparatives. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel, de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts enduit ton pierre (entre 0,60m et 0,80m de haut), surélevé ou non d'un couronnement maçonné (pas de tuiles de recouvrement). Ils seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas, le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute).

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

Les climatiseurs, antenne paraboliques, panneaux solaires et les extracteurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers sauf impossibilité technique. Ils seront soit disposés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang, soit posés en « verrière » du faitage jusqu'à la troisième rangée de tuiles de la rive basse. L'emprise est de forme rectangulaire, sans découpe pour intégrer des éléments de toiture (souches de cheminée, fenêtres de toiture, etc.).

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

Les immeubles d'activité agricole

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

Matériaux et couleurs

Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings ciment, béton banché, etc.)

Les clôtures sont constituées d'un grillage.

Coloration :

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement devra être réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

A l'intérieur des « éléments du paysage » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé ;
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts ;
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques
Sans objet.