

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- Un secteur Av couvrant des secteurs réservés à l'implantation de constructions liées à la viticulture.
- Un secteur Ap couvrant les secteurs d'intérêt paysager à préserver

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Sont interdites dans la zone A sauf en secteur Ap et Av:

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions ou installations qui par leur nature ou leur hauteur (antennes, éoliennes... ;) seraient de nature à remettre en cause la qualité paysagère des sites.

1.1 – Sont interdites dans le secteur Av :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'activité viticole

1.1 – Sont interdites dans le secteur Ap:

Tout type de construction et installations à l'exception de celles citées à l'article A2.1.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur A sauf en secteur Ap et Av

- Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantés, soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation, soit dans la continuité du bâti existant situé à proximité (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.

Les constructions d'habitation, ainsi autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 8 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) liées au tourisme vert sous réserve :

- Qu'elles soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale ;
 - Que l'assainissement soit réalisable ;
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future ;
 - les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
 - les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
 - Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur Av

- Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation viticole ;
 Les constructions d'habitation, ainsi autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum
 contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les activités complémentaires à l'exploitation viticole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :
 - Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale ;
 - Que l'assainissement soit réalisable ;
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur Ap

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

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

3.2.- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

3.4.- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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_– ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

4.1.- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.3.- Eaux pluviales

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Le long de la RN 23 et de l'A11 dans les parties du territoire concernées par l'application de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain. Les constructions susceptibles d'être autorisées en application de l'article A 1 et A2 seront implantées à:

- 100 m au moins de l'A11 (axe du terre plein central)
- 75 m au moins de la RD723

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Les bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à:
 - 35 m minimum de l'axe de la RD723 et de l'A11

- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes Dans ce cas, les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande de 75 ou 100 m comptés à partir de l'axe de la voie, à une nouvelle réduction de la marge de recul de la construction existante.

6.2 – Sur le reste du territoire

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 m de l'axe des RD 323, 25, 751 c
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile

6-3 - En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment sans réduction de la marge de recul existante sauf si cela pose des problèmes de sécurité routière notamment dans les carrefours.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul existante.

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 3.00 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2.- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit. Elle est limitée à 5.00 m à l'égout en cas d'implantation de construction en limite séparative. Les extensions de bâtiments ne respectant pas les hauteurs indiquées précédemment sont autorisées dans la limite de la hauteur existant.

10.3 – La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée .

10.4.- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 -.- Dispositions générales

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Constructions à usage d'habitation- - Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

11.2.1 - Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.2.2 - Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, enduit à pierre vue, ou enduit lavé, coupé.

Les façades en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.

L'utilisation du bois **naturel** en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blancs cassés/gris beige » correspondant au nuancier à disposition en mairie), les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

11.2.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la

façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

11.2.4 - Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble ou d'une maison, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. (il ne sera pas admis d'adapter la taille des ouvertures du mur à celle de menuiseries préfabriquées).

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

11.2.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et sera limitée à une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Le reste de la clôture étant à traiter en végétaux de type bocager compatibles avec l'environnement de la zone.

11.2.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés et dissimulés dans la façade.

Les réseaux courants sur les façades seront également dissimulés.

11.1 - Constructions à usage d'habitation-- Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extension du bâti pierre

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

11.3.1 - Volumes :

Les volumes seront simples. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage (en zone Ua);

11.3.2 - Toitures :

Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite demi-ronde.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

La mise en œuvre d'autres matériaux et les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

11.3.3 - Façades :

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée, grattée ou lavée à l'éponge ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/gris beige » correspondant au nuancier à disposition en mairie), les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois naturel, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

11.3.4 - Annexes et dépendances

Elles devront être traitées avec des matériaux identiques à la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...); Les constructions en bois ou en pierre sont également autorisées

11.3.5 - Ouvertures :

En règle générale les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.3.6 - Clôtures :

Sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées aux abords immédiats de l'habitation :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » enduits à « pierre-vue » d'une hauteur comprise entre 1.20 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers)..
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur de 20 cm minimum couronné ou non d'une rangée de pierre d'une hauteur comprise entre 1.20 m (minimum) et 1.80 m (maximum sauf pour les piliers).
- soit d'une murette enduite de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 2 m ; les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC etc.... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

En dehors des abords immédiats de l'habitation la clôture devra être traitée en végétaux de type bocager compatibles avec l'environnement de la zone.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite. L'utilisation de « semis » de moellons sur un mur enduit est également à proscrire.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

En dehors des abords immédiats de l'habitation la clôture devra être traitée en végétaux de type bocager compatibles avec l'environnement de la zone.

11.3.7 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

11.4- - Constructions à usage agricole

Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.4.1 – Volumes

Les volumes seront simples.

11.4.2 Matériaux

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

11.5 – Architecture contemporaine / construction écologique :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distingueront :

- par un parti pris architectural contemporain (ex : « maison d'architecte, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti ou paysager
- par la prise en compte de démarche écologique, de développement durable : maisons bois, toiture végétale, panneaux solaires, ...

Par ailleurs l'implantation d'équipements liés à la production d'énergies renouvelables est autorisée nonobstant les dispositions de l'article 11 sous réserve de veiller à leur intégration dans leur environnement bâti et paysager

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3 - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

Les végétaux seront de type bocager.

13.4 – Il est rappelé qu'en application de l'article 7° de l'article L 123-1 tout arrachage de haie ou d'arbre isolé est soumis à autorisation préalable.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.