

## ZONE A

La zone A est la zone agricole exclusive recouvrant les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A est divisée en 5 secteurs :

Le secteur A pour les terres agricoles et viticoles. Le secteur AL qui concerne spécifiquement les terres incluses dans les « espaces proches du rivage »,

Le secteur ALx qui recouvre les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles à l'intérieur des E.P.R.,

Le secteur Ax qui recouvre les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles,

Le secteur AV qui recouvre les terres à potentiel viticole de qualité (zone AOC).

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

#### **Article A 1 - Types d'occupation ou utilisation du sol interdits**

Sont interdites les utilisations et occupations du sol sans rapport avec l'activité agricole et notamment :

1.1 - Toute construction ou installation qui, par leur nature ou leur importance serait susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,

1.2 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article A 2,

1.3 - Les constructions à usage industriel et artisanal, commercial et de services non directement liées à l'exploitation agricole à l'exception de celles autorisées en A2,

1.4 - Les lotissements de toute nature,

1.5 - Les carrières,

1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs,

1.7 - Les parcs d'attractions ouverts au public,

1.8 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

1.9 - Les terrains de camping et de caravanning,

1.10 - Les dépôts de véhicules hors d'usage.

#### **Article A 2 - Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à des conditions spéciales**

**Sont admis en secteur A, Av et AL**, sous réserve des dispositions de l'article L.146-4-1 du code de l'urbanisme et en secteur AL sous réserve du respect des dispositions de l'article L.146-4-1 et L 146-4-2 du code de l'urbanisme :

2.1 - Les restaurations et changement de destination des bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur le plan par un astérisque, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et en application du principe de réciprocité,

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition d'être liés à l'activité agricole ou aux aménagements publics (bassins de rétention des eaux pluviales, merlons anti-bruit,...) ; un retrait de 5 mètres par rapport au bord du domaine public départemental augmenté d'un mètre de profondeur ou de hauteur devra être respecté.

2.3 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement semi-collectif, eau potable, eaux pluviales, électricité...),

#### **En secteur ALx et Ax**

2.5 - Les constructions, restaurations, extensions, annexes, changements de destination et les installations nécessaires aux exploitations agricoles ou considérés comme le prolongement de l'activité agricole et qui ont pour support l'exploitation. En référence au décret 2003-685 du 24/07/2003, les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) doivent être réalisées dans des bâtiments existants,

## Pièce 2b - Règlement

2.6 - Les constructions, restaurations, extensions ou changement de destination pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implanté le plus près possible du siège d'exploitation,

2.7 - Les restaurations et changement de destination des bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, repérés sur le plan par un astérisque, dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et en application du principe de réciprocité,

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R442.2.C du code de l'urbanisme, à condition d'être liés à l'activité agricole ou aux aménagements publics (bassins de rétention des eaux pluviales, merlons anti-bruit,...),

2.9 - Les annexes sous réserve d'être implantées dans la continuité du bâti existant,

2.10 - Les annexes aux constructions existantes à condition d'être implantée sur la même unité foncière dans un rayon de 50 mètres de l'habitation principale et sous réserve de respecter le caractère architectural et le volume des constructions traditionnelles.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article A 3 - Accès et voirie**

##### 3.1 - Accès :

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.3 - L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.4 - Sont interdits tous les accès à la RD 117.

##### 3.2 - Voirie :

Sans objet.

#### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

##### 4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### 4.2 - Assainissement :

###### 4.2.1 - Eaux usées

Toutes les constructions et installations existantes ou nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

## Pièce 2b - Règlement

En l'absence de réseaux ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement au réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable.

### 4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles ou commerciales :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement serait nécessaire.

### 4.2.3 - 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 sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement, la construction devra être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée à la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

## **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques**

### 6.1 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- |  |   |
|--|---|
| - RD 117, hors zones urbanisées<br>:   | - 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation  |
|  | - 75 mètres pour les constructions à usage d'activités  |
|  | Pour les terrains situés dans des zones urbaines, la règle applicable est celle des « Autres voies » indiquée ci-dessous. |
| - RD 61, 65, 70, 117A, 178 et 317<br>: | 25 mètres   |
|  | Pour les terrains situés dans des zones urbaines, la règle applicable est celle des « Autres voies » indiquée ci-dessous. |
| - Future voie de contournement Sud :   | 25 mètres   |
| - Autres voies :                       | 10 mètres   |

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, ou lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion

## Pièce 2b - Règlement

des voiries et des réseaux, ou lorsque le projet de construction concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

### 6.2 - Autres implantations possibles :

6.2.1 - Lorsque le projet se situe à proximité de constructions existantes ayant un alignement autre que celui autorisé, l'implantation s'effectue sur l'alignement existant en cohérence avec le tissu bâti.

### 6.2.2 - Implantation vis-à-vis des autres bâtiments :

Le nu des façades des constructions peut s'appuyer sur les implantations existantes :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet concerne une reconstruction après sinistre,

### 6.2.3 - Implantation des annexes :

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées par rapport à un alignement préexistant du bâti.

6.3 - Le nu de toute construction à usage d'habitation doit être édifié à une distance au moins égale à 100 mètres de l'enceinte de la station d'épuration.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 7.1 - Limites séparatives :

Toute construction doit être édifiée :

- soit sur la limite séparative,
- soit à en respectant une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

Au delà d'une profondeur de 20 mètres calculée à partir de la limite de recul définie à l'article 6, toute construction devra être édifiée en respectant une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

### 7.2 - Implantations différentes :

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'adossement, qui peuvent s'implanter en limite séparative,
- pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...),
- pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les piscines non couvertes devront s'implanter à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

**Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**  
Sans objet.

**Article A 9 - Emprise au sol**  
Sans objet.

## Pièce 2b - Règlement

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

#### 10.1 - Rappel :

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

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau.

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

### **Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

#### 11.1 - Aspect général

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Les couleurs apparentes, hors huisseries, devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

Les constructions neuves pourront s'inspirer avantageusement des prescriptions architecturales édictées pour la restauration des bâtiments anciens (cf. 11.5).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...), sauf s'ils sont destinés à une composition architectural d'ensemble valorisantes.

#### 11.2 - Toitures :

11.2.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes dont la largeur minimale est de 4 mètres en pignon), à l'exception des vérandas et des équipements pour piscine (local technique, abris...), devront être constituées de deux versants principaux présentant une pente comprise entre 16 et 26° pour les toitures en tuiles 1/2 ronde en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Dans le cas d'utilisation d'énergie renouvelable (type capteurs solaires), les toitures pourront avoir une pente différente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les ardoises ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Les toitures de type terrasse sont autorisées dans le cas d'un projet architectural, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 3.20 mètres à l'adossement, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment ou une limite de propriété, et à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux bâtiments voisins.

## Pièce 2b - Règlement

Les toitures réalisées avec d'autres matériaux (zinc...) sont autorisées dans le cas d'un projet architectural, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

11.2.2 - Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

### 11.3 - Clôtures :

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, traditionnelles de la région. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme ... sont à éviter.

#### **En secteur A et Ax :**

11.3.1 - Les clôtures sur l'espace public, la voirie à l'alignement et sur la marge de recul doivent être constituées soit par :

- Un muret de pierre ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, ou de lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive,
- Un mur traditionnel en pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres en fonction des lieux,
- Un grillage ou des lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.  
Les haies existantes seront maintenues.

#### 11.3.2 - Autres clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- Une haie vive,
- Une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- Des lisses de bois ou des brandes doublées d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.  
Les haies et les talus existants seront maintenus.

#### **En secteur AL, ALx et AV :**

11.3.3 - Les clôtures doivent être constituées soit par :

- une haie vive,
- une grille ou un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.  
Les haies et les talus existants seront maintenus.

### 11.4 - Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Au delà d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>, les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

### 11.5 - Prescriptions architecturales destinées à la restauration et au changement de destination des bâtiments anciens :

#### 11.5.1 - Aspect général :

## Pièce 2b - Règlement

La restauration du bâti s'approchera autant que possible de la construction originelle ; les transformations visant à adapter le cas échéant le bâtiment à sa nouvelle destination se feront dans le respect de l'architecture rurale ancienne.

11.5.2 - Les volumes seront simples et harmonieux sur la base de parallélépipèdes ; les décrochements de toitures correspondent à des décrochements en façade.

Les annexes seront réalisées dans la continuité du volume principal et leurs dimensions seront toujours inférieures à ce dernier. Elles reprendront les mêmes pentes de toiture.

Le faîtage se situera dans l'axe du toit (exception faite parfois pour d'anciens hangars ou appentis ou construction adossée à une autre).

La cheminée prolongera le pignon et se positionnera à cheval sur le faîtage ; elle doit rappeler l'épaisseur des murs anciens. Elle sera édifiée en briques ou enduite.

11.5.3 - Les toitures seront réalisées en tuile dite « tige de botte » ou canal en usage dans la région et sans débord ; l'ardoise pourra être admise en réfection de l'existant.

L'égout du toit pourra être souligné par une rangée de briques ou par une génoise ; la gouttière sera en zinc.

Les fenêtres de toit de type « vélux » sont peu souhaitables sur les faibles pentes ; toutefois si elles s'avèrent nécessaires pour l'habitation, elles seront encadrées, de taille modeste et axées sur les ouvertures de la façade.

11.5.4 - Les percements seront de proportion verticale et positionnés de façon harmonieuse en façade. La proportion verticale pourra être atteinte, par exemple, en traitant l'imposte dans le même matériau (portail). Les menuiseries et volets seront réalisées en bois, éventuellement en aluminium, et peints d'une teinte autre que le blanc et le ton « bois » clair (exemples : gris, noir, gris-bleu, gris-vert, bordeaux, « sang de bœuf », ...).

Les percements pourront être rehaussés de briques identiques à celles utilisées localement ou de pierre calcaire.

En cas d'enduit, les revêtements des façades et pignons seront traités par un enduit à la chaux de ton « pierre locale ».

### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

### **Article A 13 - Espaces libres – plantations – espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.