

CHAPITRE IV – ZONE A

Extraits du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant au potentiel agronomique des terres, à vocation essentiellement viticole, à protéger en incluant leur contribution à la biodiversité.

Elle comprend les secteurs :

- Aa comportant des bâtiments dont l'aménagement est admis sous conditions;
- Ab à probabilité de présence de vestiges archéologiques;
- Ad englobant les installations agricoles, hôtelières et de restauration du Bollenberg;
- Af correspondant au terrain d'implantation d'un abri de chasse;
- Ag correspondant à une sortie d'exploitation agricole;
- Ah correspondant à un secteur admettant des hangars agricoles

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2;
- 1.2 Le changement de destination des constructions;
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- 1.4 La création d'étangs.
- 1.5 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6 Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7 Dans les aires repérées au plan de zonage comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme», tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre la préservation des continuités écologiques.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique, dans un délai de trois ans maximum, des bâtiments détruits nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général ;
- La construction de murs de soutènement en pierre sèche;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs dès lors qu'ils ne

sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et du paysage;

2.2 Dans les secteurs Aa sont en outre admis :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, dans les conditions fixées aux articles A 3 à A 14 et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité du site;
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination et dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire dans les conditions fixées aux articles A 3 à A 14;
- La construction de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation existants, à une distance maximale de 10 mètres de ces derniers, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres au faîçage;
- L'installation de clôtures agricoles légères;

2.3 Dans les secteurs Ab :

Tous travaux et installations devront faire l'objet d'une déclaration préalable et ne pourront pas porter atteinte à la préservation des vestiges archéologiques en application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

2.4 Dans le secteur Ad sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la poursuite de l'exploitation agricole de la Ferme du Bollenberg.
- Les aménagements des constructions et installations existantes nécessaires aux activités hôtelières et de restauration, à l'exception de la création de nouveaux bâtiments d'habitation ou d'hébergement.

2.5 Dans le secteur Af :

La construction et l'aménagement d'un abri de chasse d'une emprise au sol maximale de 30 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres est autorisée.

2.6 Dans le secteur Ag :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et à la vente directe de produits agricoles à l'exclusion des constructions à usage d'habitation et d'hébergement, à condition :

- que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées,
- Que les extensions soient limitées à une emprise au sol supplémentaire de 150 m².

2.7 Dans le secteur Ah :

La construction de bâtiments à destination agricole, sans habitation, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de hauteur et 100 mètres carrés d'emprise.

Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucun accès direct sur la RD 18bis n'est autorisé.

3.2 Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable. Si le branchement n'est pas possible, la source doit répondre aux normes de potabilité.

4.2 Assainissement

Eaux usées

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Toutefois, en présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

Eaux pluviales

Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

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

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

Sauf en cas de transformation ou d'extension d'un bâtiment existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des RD 18bis et RD 5, à 10 mètres de l'axe des voies communales et à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 4 mètres.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. En outre, l'accès à tous les bâtiments des engins de secours et de lutte contre l'incendie doit être assuré.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions admises résulte de l'application des dispositions de l'article A 2.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 En l'absence de dispositions particulières stipulées à l'article A 2, la hauteur maximum des constructions à usage agricole et des habitations, mesurée au faite du toit à partir du sol existant sur l'emprise du bâtiment, est limitée à 10 mètres.

Pour les abris agricoles et autres bâtiments techniques de faible emprise, la hauteur est limitée à 4 mètres.

10.2 Les ouvrages techniques et équipements publics de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur, sous respect des servitudes liées aux transmissions radioélectriques.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 En plus des dispositions particulières stipulées à l'article A 2, les constructions et aménagements doivent présenter une unité d'aspect et de volume avec les

constructions existantes et être conçus de façon à assurer leur meilleure intégration dans le site et les paysages environnants.

Les matériaux apparents des façades des constructions isolées devront avoir l'aspect du bois naturel et leurs toitures seront à une ou deux pentes, recouvertes de tuiles ou de matériaux présentant un aspect similaire.

Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire ainsi que les couleurs vives et dispositifs lumineux sont interdits.

11.2 En outre, dans le secteur Ad :

- Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau périphérique végétal périphérique dense.
Les matériaux pouvant être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- La pente minimale des toitures est fixée à 20° pour les bâtiments à usage d'activités et 27° pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.
- Les toitures des bâtiments à usage d'activités devront être recouvertes de tuiles ou d'éléments en tôle laquée ou de couleur orange ou rouge; pour les autres bâtiments, seule la tuile ou un matériau d'aspect similaire sont autorisés.
- Les ouvertures des bâtiments devront être munies d'encadrements.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les haies, bosquets et boisements compris dans les espaces repérés comme «Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme» ou comme "plantations à maintenir ou à réaliser" au titre de l'article L 151-19 devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes dans le même secteur.

L'aménagement des secteurs Aa fera l'objet de plantations d'arbres à haute tige ou d'arbustes d'essence locale visant à favoriser l'intégration paysagère des constructions et installations autorisées.

Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

**Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.