CHAPITRE VI – ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, notamment :

- les parcs d'attractions ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
- la création d'étangs.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et viticoles dans le secteur Aa.

1.4. Les défrichements dans les espaces boisés reportés sous "espaces boisés classés" au règlement, documents graphiques n°3.2a et n°3.2c et n°3.2d.

1.5. Dans les zones inondables reportées aux documents graphiques n°3.2.a. et n°3.2.d l'extension et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que tout remblaiement.

1.6. Toutes constructions, installations, mouvements de terrains et utilisations du sol autres que bosquets, prés, vergers et jardins, dans les parties de zones destinées à être conservées au titre de l'article L.123-1-7, et reportées sous "secteur de bosquets, prés, vergers et jardins à protéger" au règlement, document graphique n°3.2a.

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

Sont admis :

2.1. Toutes installations, occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation des anciens dépôts de déchets.

2.3. La reconstruction dans un délai de 4 ans, des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles A3 à A13, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général, tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.

2.4. Une extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.

2.5. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles et viticoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension, la transformation et l'adjonction de nouveaux bâtiments à des exploitations agricoles existantes – y compris celles existant dans une zone urbaine adjacente – sont soumises aux conditions ci- après :

- l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à deux fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet comporte une construction affectée au logement ;

- l'exploitation concernée doit assurer la mise en valeur d'une superficie au moins équivalente à une fois la Surface Minimale d'Installation en vigueur si le projet ne comporte pas de construction affectée au logement ;

- ces constructions, installations, extensions ou transformations doivent être destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants à l'exclusion de tout autre :

  * la conduite de productions végétales ou animales ;
  * le stockage, la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  * le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire, dans la limite d'un logements par exploitation d'une surface de plancher totale de 150 m²;

- l'ensemble des constructions constituant l'exploitation doivent être regroupées en un ensemble architectural cohérent, sans que les distances entre bâtiments ne dépasse 15 mètres ;

2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à protéger sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas mentionnés en annexe.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

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

Néant.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est

le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h/2) 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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit[1] enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

10.2. Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

[1] Voir Glossaire.

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

11.1. Bâtiments

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

11.3. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.
La pente des toitures des bâtiments ne pourra être inférieure à 30°.

11.4. Murs de soutènement du vignoble

Les murs et murets de soutènement doivent être édifiés ou recouverts avec les matériaux traditionnellement utilisés dans le vignoble communal.

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

Sauf dispositions contraires, 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, selon les normes minimales figurant en annexe.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés reportés au règlement -document graphique n° 3.2.a, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.