

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ah

La zone Ah correspond aux secteurs urbanisés des hameaux desservis partiellement par des équipements dans lesquels sont autorisés les extensions, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en Ah 2 sont interdites.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial local, repérés au plan de zonage à usage de logement ou à usage de gîtes sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole et de respecter une distance de 10 m par rapport à la limite de la zone Av la plus proche.

2.2 L'aménagement et la restauration des constructions existantes sous réserve de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole.

2.3 L'extension des constructions d'habitation sans création de logement supplémentaire et sous réserve :

- de ne pas apporter de gêne à l'activité agricole
- ne réduise pas les distances entre les dites habitations avant extension de la surface plancher et les bâtiments d'élevage lorsque ceux-ci sont implantés à moins de 100 m des habitations concernées.
- que l'extension ait une surface de plancher maximale de 50 m² lorsque la surface de plancher avant projet ne dépasse pas 100 m²,
- que l'extension soit égale à 1/3 maximum de la surface de plancher avant projet lorsque cette dernière dépasse les 100 m².

2.4. La rénovation-reconstruction des bâtiments d'intérêt patrimonial local, (c'est-à-dire des bâtiments repérés au plan de zonage) à condition de rester dans l'esprit de la volumétrie, et d'utiliser les mêmes types de matériaux que ceux de la construction initiale, et de garder la trame de la construction de départ.

2.5. L'aménagement, la restauration, l'extension et le changement de destination des constructions existantes à vocation agricole à condition d'être liées à une exploitation viticole déjà en place.

2.6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à des activités autorisées dans la zone ou liés à la gestion hydraulique.

2.7. La construction d'annexes et piscines pour les habitations existantes, sur la même unité foncière et à une distance maximale de 20 m de l'habitation.

2.8. Les gîtes ruraux sous réserve que, par leur emplacement et leur fonctionnement, ils n'occasionnent aucune gêne aux activités agricoles.

- 2.9. Les abris pour animaux à condition :
- d'être dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30 m²,
 - d'être clos sur 3 côtés maximum et d'être d'une hauteur maximale de 3.20m hors tout.
 - d'être démontable et constitué en matériaux de façade type bois de manière à s'insérer dans le paysage rural
- 2.10. Les démolitions affectant tout ou partie d'un élément du bâti patrimonial en pierre à condition d'avoir fait l'objet d'un permis de démolir et à condition :
- de concerner une construction reconnue insalubre ou menaçant la sécurité publique, quelque soit sa valeur patrimoniale
 - que la disparition de cet élément ne porte pas atteinte à la qualité du site et des paysages environnant
 - que ceci n'aboutisse pas à la disparition totale d'un élément constitutif du patrimoine ou petit patrimoine communal ;
 - sont notamment autorisées les démolitions ayant pour objet la rénovation-reconstruction restant dans l'esprit de la volumétrie, les matériaux et la trame de la construction de départ
- 2.11. Des constructions existantes à usage professionnel (service, commerce, artisanat), y compris les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que leur extension, à condition cumulatives suivantes :
- qu'elles soient directement liées à une habitation existante sur le site,
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- 2.12. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries ainsi que ceux nécessaires à la gestion et à la production des énergies et des réseaux.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les nouveaux accès directs sur les Routes Départementales, 116, 308 et 756 (pour partie), sont interdits.

Les nouveaux accès directs regroupés sur les Routes Départementales 108 et 756 (pour partie), peuvent autorisés sous réserve des critères de sécurité.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, un système d'assainissement autonome satisfaisant doit être mise en place conformément à la législation en vigueur.

Le rejet des eaux prétraitées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux collectifs de distribution pourront être réalisés en aérien sur la voie publique lorsque cela est justifié par des impossibilités techniques d'enfouissement.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6. Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.7. Contraintes liées aux communications (c. urb., art. I. 123-1-5, 10°)

Les réseaux de fibre optique devront obligatoirement être prévus dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du

terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Toute constructions nouvelle doit être implanté en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe des RD 756, 108 et 308
- 100 mètres de l'axe de la RD 116 pour les habitations et 50 mètres pour les bâtiments d'activités
- 5 mètres de l'alignement par rapport aux autres voies

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

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

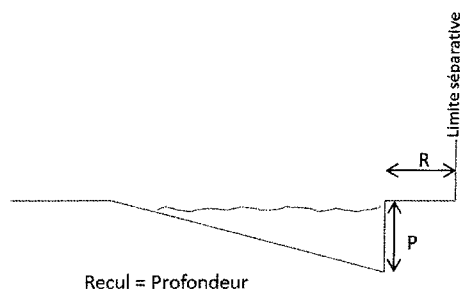
Les constructions et les annexes doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 3m minimum,

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- En cas d'extension d'un bâtiment implanté à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.
- En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci sera autorisée dans la marge de recul de 3 m ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), l'implantation sera autorisée en retrait de 1 m minimum des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées en recul des limites séparatives. Ce recul est égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite.



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

Sans objet

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Afin de préserver l'identité patrimoniale communale, dans le cas d'aménagement, rénovation et extension des bâtiments patrimoniaux répertoriés au plan de zonage, il est demandé de préserver et d'utiliser les matériaux et éléments de modénature de façades et de toiture (décor de façade, entourage de fenêtres ou portes, chaînage d'angle de bâtiment, génoise en pierre ou brique...).

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Couverture

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature sauf en cas de mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable ou limitant l'émission de Gaz à Effet de Serre.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, la clôture est de 1m maximum de haut sauf les dispositifs d'ouverture qui peuvent être de 2.20m maximum de haut. En limites séparatives la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m. De plus, en limite séparative, les clôtures éventuelles en limite des zones N et A seront exclusivement végétales, doublées éventuellement d'un grillage ou d'un muret de 1m maximum de haut.

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

Les plantations devront être d'essences locales mélangées.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdit.

ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions, il est exigé deux places de stationnement par logement créé, garage compris :

- par réhabilitation et changement de destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement ; les places s'appliquent à tous les logements y compris ceux déjà existants.

ARTICLE Ah 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

Les plantations devront être constituées d'essences locales mélangées.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.