

CHAPITRE 5 – ZONE A

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- I.2. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles dans le secteur Aa.
- I.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
 - les parcs d'attractions ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
 - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts 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 ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - la création de nouveaux d'étangs.
- I.4. La destruction de tout ou partie des éléments naturels destinés à être conservés au titre de l'article L.123-1-7°, tels qu'ils sont matérialisés au document graphique n°3.2.a sous «cours d'eau ou fossé à préserver».

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

- 2.1. La reconstruction, dans les mêmes volumes, des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, 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.

- 2.2. Toutes installations, occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les nouvelles implantations d'exploitations agricoles (sauf dans le secteur Aa) et l'extension et la transformation des exploitations agricoles existantes à condition :
- a) que l'exploitation concernée assure 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 ;
 - b) que l'exploitation concernée assure 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 ;
 - c) que ces constructions, installations, extensions ou transformations soient liées et nécessaires 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 de deux logements par exploitation, d'une superficie maximale de 200 m² de S.H.O.N. chacun ;
 - d) que les constructions à usage d'habitation soient reliées aux bâtiments d'exploitation par un élément de construction, et que l'ensemble présente une unité d'aspect ;
 - e) que les constructions à usage d'habitation ne soient pas édifiées avant les bâtiments d'exploitation ;
 - f) que tous points des constructions destinées à la production animale, -à l'exclusion de l'élevage familial- soient situés à une distance supérieure de 300 mètres des limites de zones ou secteurs UA, UC, UE, AUc et AUu tels qu'ils sont délimités au document graphique n°3.2.b.

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 constructions et installations doivent être desservies par des voies privées ou publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire 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 gêne 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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre doit être au moins égale à 4 mètres.

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 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 limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au faitage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.
- 10.2. Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.
- 10.3. Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètres le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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 façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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. Remblais

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre de la construction et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

11.4. Toitures

Les toitures des constructions doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Dans les parties de la zone A situées rue du Vignoble d'une part et rue de l'Eglise d'autre part, les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Dans les autres parties de la zone A les toitures terrasses sont interdites.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions annexes ne dépassant pas 30 m² d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

11.5. Clôtures

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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 doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'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 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Une superficie équivalant à 20 % au moins de l'emprise de la construction doit être plantée d'arbres à haute tige ou de haies arborescentes choisies parmi les essences locales.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.