

- Titre IV -

**Dispositions applicables
aux zones A**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A

CARACTERE DES SECTEURS A

Les secteurs A sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les secteurs AS sont des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers où toute nouvelle construction est interdite.

Une trame particulière identifie les secteurs réglementés par le PPRI du Bassin Aixois. Le PPRI s'oppose au PLU et doit être pris en compte lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, même en secteur non réglementé, car certaines mesures peuvent concerner tout le territoire.

Lorsque le PIZ et le PPRI se superposent pour le risque inondation, il sera fait application du PPRI qui est une servitude.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

En particulier en AS : toute nouvelle construction est interdite (en dehors de celles autorisées dans l'article A2).

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A :

1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol (y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 25.07.2003) strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface sera limitée à 200 m² de surface de plancher et leur implantation, selon la nature de l'activité, devra se réaliser dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers. L'habitation ne sera autorisée que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistants.

2. Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

Dans les secteurs AS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées sous réserve :

- d'un impératif technique rendant impossible son implantation en dehors de la zone,
- que leur insertion paysagère soit prise en compte.

Prise en compte des risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Aixois s'oppose au PLU. Il doit être consulté lors de toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, y compris hors des périmètres réglementés sur le plan de zonage du PLU.

Lorsque le PIZ et le PPRI se superposent pour le risque inondation, il sera fait application du PPRI qui est une servitude.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.
2. L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Elle peut également être refusée 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.
4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
6. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Article A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions de la réglementation en vigueur concernant les distributions privées à usage personnel ou collectif.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

3. Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

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

Le recul minimal est fixé comme suit :

- pour l'autoroute, 50 mètres par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les constructions autres
- les routes départementales, 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 10 mètres par rapport à l'axe.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant, pour des raisons techniques, la proximité immédiate de la voie.

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

1. Bâtiment principal :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

Cette distance minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives de propriété en cas :

- de construction simultanée de part et d'autre de la limite
- de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété.

Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.

2. Annexes :

Les annexes non accolées peuvent s'implanter librement, sauf les piscines enterrées qui devront être établies à 2 m minimum des limites séparatives de propriété.

Dans la bande de 0 à 3 mètres, la longueur de la façade donnant sur la limite séparative est limitée à 6 mètres en tout point (y compris débords de toit).

3. Reculs par rapport aux cours d'eau :

Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, le recul du bâtiment principal ou des annexes ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport à la limite des berges des cours d'eau.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règle particulière.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des annexes d'emprise au sol supérieure à 30 m² :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de l'égout de la construction et le sol naturel avant travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale à l'égout des constructions ne doit pas excéder 6 mètres

2. Hauteur maximale des constructions annexes non accolées d'emprise au sol inférieure à 30 m² :

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m² est limitée à :

- 4 mètres hors tout si le toit est à deux pans ;
- 3 mètres hors tout si le toit est à un pan ;
- 2,50 mètres hors tout si le toit est plat.

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut et le terrain naturel avant travaux.

3. Hauteur maximale des constructions agricoles :

La hauteur des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

La hauteur est mesurée entre le point le plus haut et le terrain naturel avant travaux.

4. Pour toutes les autres occupations et utilisation du sol :

Il n'est pas prévu de règles particulières.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

1. Objectifs :

1.1 L'objectif est de prendre en compte et de s'inspirer de l'architecture vernaculaire en poussant les constructions nouvelles à se fondre dans les tonalités et les caractéristiques des hameaux et villages dans lesquels elles doivent prendre place.

1.2 Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines.

1.3 Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, à leurs extensions et à leurs annexes. Toute extension ou annexe d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

1.4 Consultance architecturale (information) :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux constructeurs de prendre contact avec l'architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté. Pour établir leurs projets, les constructeurs se reporteront au document annexé au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, à savoir "Analyse architecturale".

2. Implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 1.30 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel et ils ne dépasseront pas 0.50 m dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété.

3. Aspect des façades :

3.1 Les restaurations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, devantures, perrons, sous-toitures, décors peints, volets...
- aspect et couleur des enduits
- avant de modifier ou créer de nouveaux percements (ouvertures, portes, vides occultés ou non...), il est vivement conseillé d'utiliser les ouvertures et remplissages en bois existants.
- l'utilisation de matériaux d'aspect bois devra préserver un équilibre avec la partie enduite.

3.2 Les teintes utilisées en façade seront choisies dans des teintes pasteltes ou gris-beige. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Pour les boiseries et menuiseries, les couleurs vives sont interdites.

3.3 Constructions d'aspect bois en tout ou partie :

L'aspect bois est possible dans 3 cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal,
- soit pour des constructions contemporaines,
- soit pour traiter le triangle supérieur des pignons.

Les constructions de type chalet (pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien) sont interdites pour les constructions d'emprise au sol supérieure à 30 m².

4. Aspect des toitures :

Sauf en cas de restauration d'une toiture ancienne qui devra préserver au maximum les caractéristiques d'origine, les règles qui s'appliquent sont les suivantes :

4.1.1 Constructions principales et annexes d'emprise au sol supérieure à 30 m²

Les toitures doivent être à deux pans minimum, de pentes égales. Elles peuvent comporter des croupes. La pente de toit sera comprise entre 60 et 100 %.

Pour les extensions, la pente devra être en harmonie avec la pente de la construction existante.

Les toitures pourront également être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti ou bien si elles sont végétalisées.

Les débords de toiture seront de 0,80 mètre au minimum dans le cas de toiture à deux pans.

Les faîtages doivent suivre la plus grande longueur du bâtiment.

4.1.2 Annexes d'emprise au sol inférieure à 30 m²

Sont autorisées, pour les annexes accolées et non accolées à la construction principale :

- Les toitures plates
- Les toitures à 1 pan ; dans ce cas, la pente de la toiture devra être inférieure ou égale à 30%

- Les toitures à 2 pans ; dans ce cas, la pente de la toiture devra être inférieure ou égale à la pente de la toiture de la construction principale

4.1.3 Ouvertures : Seules sont autorisées :

- les jacobines,
- les fenêtres intégrées à la pente du toit.

4.1.4 Couleur : les couvertures devront être de couleur gris ardoise ou rouge en fonction de la teinte dominante du village ou du hameau auquel se rattache la construction. Les toits en aspect tôle sont interdits (sauf aspect bac acier).

4.1.5 Les capteurs solaires doivent être intégrés dans le pan du toit.

5. Aspect des clôtures :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 mètres au maximum, seront constituées de grillages galvanisés ou verts ou de palines verticales, de forme simple, d'aspect bois, comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètres maximum de hauteur. Les murs bahuts devront être enduits, dans les tonalités gris clair.

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

Les façades pourront associer des murs en maçonnerie enduite de teinte gris beige et des parois de teinte brune ou d'aspect bois naturel. L'utilisation de matériaux aspect bois apparent en façade sera préférée.

Les couvertures devront être de couleur gris ardoise.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes :

Il est exigé :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Article A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige, en alignement, bosquets, bois) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les éléments ruraux du paysage (terrasses, haies de bocage..) doivent être préservés.

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et desserte, ainsi que les abords d'installations techniques liées à l'exploitation doivent être aménagés et entretenus.

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles A3 à A13.

