

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre principalement les sites identifiés comme "espaces naturels majeurs" par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, c'est-à-dire les secteurs viticoles qui doivent être impérativement conservés.

En outre, un secteur Ah a été défini, pour tenir compte de l'habitat diffus localisé dans la zone A, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où seront autorisées les extensions des constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à une activité agricole.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à une activité agricole, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

a) Dans la zone A proprement dite :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

- Les annexes séparées de la construction principale à condition qu'elle soient situées à moins de 40 m de cette dernière.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

b) Dans le secteur Ah, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation et le changement de destination de constructions en vue d'un usage d'habitation, ainsi que les piscines et les annexes attenantes à la construction principale ou isolées (garage, abri de jardin...), à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la plancher tout compris constatée à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 250 m². Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DE LA RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

Sur les unités foncières construites à la date de l'approbation du PLU, les accès existants seront maintenus.

Dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :

- Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport à alignement de la voie.
- L'aménagement d'une voie de décélération.

Préalablement à toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, ces conditions d'aménagement seront précisées à l'occasion de l'instruction des dossiers.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, devra avoir une superficie minimale suffisante, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, pour permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

1. Les constructions nouvelles (à usage d'habitation ou autres) admises dans la zone doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 936.
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions admises, par rapport à l'axe des autres Routes Départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole (hors habitation), ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les constructions liées à l'exploitation de la route respecteront un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins à 10 mètres.

2. En secteur Ah, les constructions sont implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative. Les annexes isolées des constructions principales peuvent être implantée en limite, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).
- c) Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment préexistant, implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite n'excède pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et architectural devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en bac acier prélaqué, couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en fibro-ciment couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES NON AGRICOLES

- Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles ou du grillage comportant ou non un mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

