

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole et vinicole des terres. Elle est strictement réservée à la protection de ces activités agricoles, viticoles et aux constructions nécessaires à cet usage. Elle impose que l'on y interdise toutes autres occupations et utilisations.

SECTION I

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

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II – section III – sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ou aux règles de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites:

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles directement liées à l'activité agricole, ou au maintien des exploitations viticoles.
2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. sont interdits si ils sont implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
3. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées dans cet article.
4. Les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

1. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, l'extension mesurée de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve des dispositions de l'article 1. De plus, la surface de plancher ne doit pas excéder **celle existante avant l'approbation du PLU.**
2. Le changement de destination de locaux agricoles en habitation, selon l'art R123-12, sous réserve d'être repérés sur le plan de zonage, à condition de maintenir le caractère architectural d'origine, de satisfaire aux conditions de l'article 9 et de répondre aux prescriptions architecturales en annexe au présent règlement
3. Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'activité agricole et au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
4. Les activités de tourisme type « campings à la ferme », sous réserve de respecter la législation en cours (limité à 6 tentes ou 20 personnes maximum) et qu'ils soient au sein du siège d'exploitation de l'agriculteur.
5. Les piscines sous réserve qu'elles soient réalisées par l'exploitant.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles ou sylvicoles de la zone.
7. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
8. Les affouillements et les exhaussements de sols sous réserve de leur déclaration.
9. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattages d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.
10. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **50 m** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **4,00 m**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Tout nouvel accès automobile direct sur la RD936 est interdit.

Sur les Routes Départementales un seul accès est autorisé hors agglomération.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **8 m** d'emprise et **5,5 m** de chaussée.

Les voiries secondaires ou de très faible trafic pourront être en sens unique: largeur de plate forme **6,5m** et chaussée minimum de **3,5m**. avec aire de croisement.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - Réseaux 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 être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il est présent au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés éliminées conformément au schéma communal d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

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

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est interdite.

b) Eaux pluviales

Elles devront faire l'objet d'un pré stockage avant absorption sur le terrain.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires-pièce n° 6).

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

Toutefois, pour les constructions nouvelles autorisées et soumises à condition, l'unité foncière recevant la construction, devra avoir une taille minimum liée au bon fonctionnement de la filière d'assainissement autorisée par le schéma communal d'assainissement.

Une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

:

a) **35 m** par rapport à l'axe de la RD 936. pour les habitations et **25m** pour autres types de constructions autorisées;

b) **25m** par rapport à l'axe de la RD20, pour les habitations et **20m** de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

c) **20 m** par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des Voies Communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U. ou

d'adjonction à ceux-ci de nouvelles constructions sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est à dire sans aucune contiguïté aux limites séparatives.

1. CONDITIONS

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance est portée à **15m** pour les parcelles contiguës à des zones urbaines.

2. IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

3. CAS PARTICULIERS

- Aucune construction ne sera implantée à moins de 20m des berges des ruisseaux.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins **4 mètres**.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions nouvelles à usage d'habitation ou existantes avec leurs extensions ne peut excéder **200 m²** de surface de plancher

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments agricoles, ainsi qu'aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice

Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée à la partie médiane de la façade de la construction dans le sens de la pente.

2. HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage agricole ou sylvicole ne peut excéder 10 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur des habitations nouvelles autorisées ne peut excéder 7,50 mètres mesurée au faîtage ; dans le cas de toit-terrasse, la hauteur des habitations nouvelles autorisées ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'acrotère

3. CAS PARTICULIERS

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole (silos, cuves, chais...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 m.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains.

On distinguera les terrains non construits et les terrains déjà construits.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

2. HABITATIONS

- Toitures :

Elles seront à **deux pentes minimum**, ou en terrasse sous réserve d'être végétalisées.

L' inclinaison sera comprise entre 30% et 40%.

Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont accolées à un bâtiment existant et plus haut.

Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée

Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.

• Murs :

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes* (garages, chais, abris de jardin...).

3. EXTENSIONS

Les extensions ou constructions nouvelles devront s'intégrer à/aux constructions existantes.

• Toitures : même règle que celles du point 2

Toutefois des pentes et matériaux différents peuvent être admis s'ils existent sur le/les bâtiments existants (petites tuiles, ardoises, etc.)

• Murs : même règle que celles du point 2

Toutefois des couleurs différentes peuvent être admises si elles existent sur le/les bâtiments existants

4. BATIMENTS AGRICOLES

Les couvertures, pour les constructions liés à l'exploitation agricole, seront en tuiles rondes de couleur terre cuite ou d'aspect terre cuite naturelle.

. L' inclinaison des toits sera comprise entre 30% et 40%. Ils seront à deux pentes minimum

. Les toits à une pente sont autorisés accolés à une construction plus haute.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

Sont autorisés :

- les matériaux extérieurs suivants:

pierres de gironde, enduit, bardage bois, verre.

- les teintes suivantes :

Couleurs pierres de gironde pour les pierres et enduits. Pour les autres matériaux, teinte naturelle

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les annexes* seront traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes* isolées à une pente sont interdites.

Des règles particulières s'appliquent aux bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre du L123-1§7 décrites ci-après en annexe.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Cette disposition ne s'applique pas aux cours des exploitations agricoles ou viticoles existantes ou à créer.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées.

Les dépôts éventuels, bassin de rétention, etc., doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.