

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A constitue l'espace viticole, agricole qu'il convient de protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique, et économique des terres agricoles.

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 leurs sont directement nécessaires.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Rappels:**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 42-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

### **ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation
2. Les antennes de télécommunication.
3. Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
5. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols ;
6. Les terrains de camping et de caravaning.
7. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.
8. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.
9. Les constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole faisant l'objet d'un changement de destination.
10. Les constructions à usage d'entrepôts, industriel, artisanal, et à usage hôtelier.

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

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :**

1. les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
2. les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ;
3. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
4. les changements de destination à vocation touristique ou de vente (exemple : vente de produits agricoles, maison des vins, chambre d'hôte à la ferme, etc.), des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf. zonage) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12-2• du code de l'urbanisme ;
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
6. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs liés aux occupations du sol autorisées,
7. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique:  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture , pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme . »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1. Accès**

##### **CONSTRUCTIBILITE**

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## SECURITE

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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, tes accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la *voie* présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## 2. Voirie

L'accès à la voirie sera à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.

## ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 2-Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement 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 individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires)

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

L'assainissement individuel doit être conforme avec la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des travaux et devra être validée par les services compétents.

L'assainissement sera à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.

### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### 4-Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

## *ARTICLE A.5- SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, au minimum à :

- 100 m le recul des habitations, hors espaces urbanisés, pour l'autoroute A10 répertorié voie à grande circulation ;
- 25 m de recul des habitations et 20 m les autres constructions pour les RD classées en 2<sup>ème</sup> catégorie.
- 10 m de recul des constructions pour les autres voies ;

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments agricoles le long de l'A10.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, pour toutes les voies. L'extension pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour toutes les voies.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à enquête publique.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m de toutes limites séparatives. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale. Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## *ARTICLE A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE*

Non réglementé.

## *ARTICLE A.9- EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

## *ARTICLE A.10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole (silos, cuves, chais, etc.). Cependant, elles doivent s'inscrire par leur architecture et leur aspect extérieur dans le paysage agricole de la commune.

Les constructions dont la vocation principale n'est pas strictement et uniquement agricole (maison de l'exploitant, bâtiments d'activité de vente ou d'hébergement, de type local de dégustation viticole, chambres d'hôtes, etc.) ne peuvent quant à elles dépasser deux niveaux (R+1) et une hauteur de 10 mètres, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

## **ARTICLE A.11 ASPECT EXTERIEUR**

Le règlement devra reprendre l'ensemble de l'article de la zone U pour les changements de destination (pour les façades et toitures).

### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO2 sont exemptées des régies d'aspect extérieur.  
Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

- Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.
- Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant.

### **Façades**

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doivent être conservées.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existant devra respecter l'aspect initial.  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les bâtiments d'activités (artisanales, agricoles, etc.) pourront être réalisés en bardage métallique de couleur foncées ou imitant les couvertures de la construction à usage d'habitat lorsqu'elle est présente, le blanc pur est interdit, la teinte pour les bardages et la couleur choisie devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux ayant l'aspect de la tuile, de couleur claire et naturelle (terre cuite).  
Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits, sont autorisées.

### **Clôtures**

En limite d'emprise publique et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### **Les éléments de paysage bâti au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme:**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existant de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.

Les techniques de ravalement avec adjonction de peinture ou d'enduit sont proscrites.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées peut être refusée dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

#### **ARTICLE A.12- STATIONNEMENT**

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.

#### **ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale, en s'inspirant de l'aide méthodologique annexé.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 13015 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

#### **ARTICLE A 14- CHANGEMENT DE DESTINATION POUR LES BATIMENTS A VOCATION D'HABITATION**

La surface habitable du bâtiment existant n'excèdera pas 250m<sup>2</sup>.

### **SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A.15- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.