

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit de secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et à l'exploitation agricole comme le précise l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme.

Cette zone A recouvre la plus large partie du territoire communal. Elle concerne bien sûr le terroir viticole, zones classées par l'INAO en A.O.C.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière selon l'article L. 441-2 du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. L'implantation des établissements nuisants (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relève de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements est soumise à l'article R. 111-3-1.
4. Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, à l'exception des coupes visées par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- g) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.
- h) Les carrières.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations suivantes :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions à usage d'habitation, visées à l'alinéa précédent, dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, à condition qu'elles respectent les prescriptions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs, édictées en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
3. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

4. Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) nécessaires à une exploitation agricole, viticole ou sylvicole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas de camping à la ferme (aire naturelle de camping), les équipements nécessaires (sanitaires, douches...) doivent être installés dans des locaux existants.

5. 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, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).

6. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

8. Dans la bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89 instituée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 - déviation de Libourne" de la RN 89, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation visée à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES 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 et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Toutefois, les règles de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas pour la réfection ou l'extension d'une construction existante, sans changement de destination, à la date d'approbation du présent P.L.U. (y compris une annexe séparée) située sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. Si ces accès doivent être munis d'un système de fermeture (portail,...), celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

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. Elles doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, doivent avoir au minimum 10 m d'emprise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Allées piétonnières et pistes cyclables : toute voie piétonnière ou piste cyclable doit garantir une emprise libre minimum de 3 m.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être alimentée soit par un branchement au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6), soit par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que l'eau soit potable.

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 en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 mai 1996 complété par les dispositions de la MISE du 7 mai 1999) et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de réhabilitation).
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

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 minimum de 1 500 m² pour pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement compatible avec les capacités d'absorption du sol pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

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

1. Toute construction ou installation sera implantée par rapport aux voies, publiques et privées ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer :

- Pour la RN 89 : avec un recul au moins égal à **100 m** par rapport à l'axe de la voie, en application de l'article L 11-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les **Routes Départementales** : avec un recul au moins égal à **20 m** par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **10 m** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- Pour 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

1. Les constructions sont implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur absolue de la construction ($L=H$) avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

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

- Aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus. L'implantation existante pourra être conservée ou l'extension pourra être réalisée dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

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

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

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

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour 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,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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 sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. RÈGLES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage agricole, viticole ou sylvicole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 m, mesurée au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

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

- Pour 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,...), dans le cas de contraintes

techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant et ce en tout point.

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 et à la qualité des paysages.

Les styles architecturaux étrangers à la région sont proscrits, ainsi que les éléments architectoniques d'emprunt étrangers aux traditions du pays. Les constructions se voulant de tradition régionale doivent respecter les caractères essentiels de l'architecture traditionnelle locale.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Les extensions doivent être traitées à l'identique ou similaire de la construction principale.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.
- Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.
- Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

a) toitures

- Si une toiture est en pente, la couverture sera à deux versants minimum avec des pentes compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et comprises entre 25 et 40 %. Les toitures plates (toiture terrasse) ou courbes sont admises.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie. Toutefois, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est

cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

- L'utilisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) murs

- Matériaux : est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Couleurs : Seules sont admises les couleurs du nuancier joint en fin du présent règlement.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., feront l'objet d'un traitement homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les couvertures et sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit. L'emploi de matériaux précaires de type tôle ondulée est également interdit.

5. BATIMENTS D'EXPLOITATION

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

a) toitures

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

b) murs

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).
- Les matériaux, enduits et peintures doivent utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

6. CLOTURES

- La clôture non-agricole sur voies et emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60 m**, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de haies vives ou de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,50 m**.
 - Soit de murs pleins. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder **1,20 m**.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder **2 m**.

- Les murs sont traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- Toutefois, la réfection 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.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation 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.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Le plan de masse du volet paysager du Permis de Construire décrira et localisera précisément les plantations prévues pour répondre aux exigences de cet article.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, 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 boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code rural.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'alinéa 2 de l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme et exception faite des échanges possibles avec des personnes publiques conformément à l'alinéa 1 de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

