

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une partie de la zone est soumise à l'application du Plan d'Exposition au Bruit approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

L'ensemble de la zone A concerne des terrains qui sont caractérisés par leur qualité agricole et leur classement en appellation d'origine contrôlée.

La zone agricole comprend en particulier des secteurs agricoles protégés (Ap) correspondant « aux vignobles sanctuarisés » identifiés dans le schéma directeur de l'agglomération bordelaise (terroirs viticoles à enjeux classés en espace naturel majeur).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits:

- 1.1 - les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole
- 1.2 - les constructions à usage industriel, d'hôtels, de restaurant, de commerces, de bureaux, de services,
- 1.3 - les constructions à usage de stationnement
- 1.4 - les lotissements à usage d'habitations et les ensembles d'habitations
- 1.5 - les installations classées non liées à l'activité agricole
- 1.6 - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole (habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers),
- 2.2 - L'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole (cette extension pourra être égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre brute du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n'excède 250m² de surface de plancher hors oeuvre brute),
- 2.3 - Les annexes de bâtiments existants directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.4 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur nécessité et que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole.
- 2.5 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.
- 2.6 - Les gîtes ruraux liés, complémentaires et annexes à l'activité agricole.
- 2.7 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES.

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur, et largeur minimum 3,50m).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

2 - VOIRIE.

3.5 – 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999)

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

Eaux pluviales

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

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le mieux adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Il n'est pas fixé de norme pour les bâtiments d'exploitation.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la route nationale n°113,
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214^{E9} et 109 pour toutes les constructions
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 111 et 111^{E4} pour toutes les constructions
- 20m par rapport à l'axe des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, de la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U. sous réserve de ne pas être située dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappée par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité..

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

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 8m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, et en cas de reconstruction après sinistre (sans modification de l'emprise au sol et sans changement de destination).

7.5 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'équipements publics, la reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de l'approbation du P.L.U.

8.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 7m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faitage par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que caves et silos.

10.3 - En cas de déclivité, il sera possible de construire en dessous de ce niveau, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Les constructions doivent former des ensembles cohérents groupés rythmés par des ruptures pour éviter le mitage des constructions agricoles.

B – constructions existantes

11.3 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.4 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.5 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, le re-division de baies d'origine est interdite.

C - Matériaux

11.6 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.7 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre blanc).

11.8 – Pour des constructions liées à l'exploitation agricole, les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

D – Toitures

11.9 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

E - Eléments en saillie

11.10 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.11 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.12 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.13 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

F - Les clôtures (sur voies publiques exclusivement)

11.14 - Les clôtures seront le moins visibles possible et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,80m, mur bahut compris. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0,60m.

11.15 - Dans le d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2,00 et 1,00m.

11.16 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Objectifs :

Il s'agit de mettre en place des règles permettant la gestion partagée du paysage par l'ensemble des acteurs et des usagers du territoire.

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolés doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies publiques (primaires et secondaires existantes) et des cheminements piétons à créer (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

13.5 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés en accompagnement des allées principales et des chemins d'accès aux domaines viticoles et autres bâtiments emblématiques. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières ou des limites naturelles des vignobles (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

ESPACES BOISES CLASSES

13.7 - Les espaces boisés classés au plan comme devant être conservés, et 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 Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S.