

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 10

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

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 la plus large partie du territoire communal. Elle concerne à la fois, bien sûr le prestigieux terroir viticole des graves "Pessac-Léognan", mais aussi toutes les zones classées par l'INAO en A.O.C.

### 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 du sol suivantes :

1. Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions nouvelles ou les changements de destination à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les terrains de camping ou de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
6. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les conteneurs de récupération de verre, plastique papier...
7. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération.
8. Les travaux, installations et aménagements et définis par le code de l'urbanisme concernant :
  - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux d'une superficie supérieure à deux hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public.

9. Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat.

10. La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

Sont soumises à des conditions particulières :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole. Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. 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 liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

- Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que l'architecture, la dimension et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (Cf. article A 11).

3. Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants. Dans le cas d'hébergement de plain air, les équipements nécessaires (sanitaires, douches...) devront être installés dans des locaux existants.

4. Les équipements à usage collectif public et privé, 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).

5. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> 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.

6. La reconstruction, après sinistre, des bâtiments existants ne respectant pas les règles du présent zonage, sous réserve d'appliquer les articles A 3 à A 13.

## 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 4 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Les accès devront respecter les normes du service départemental d'incendie et de secours et notamment dans le cas d'un accès de plus de 60m desservant plusieurs logements, sa largeur devra être au minimum de 5m et une raquette permettant le demi tour des engins de lutte contre l'incendie devra être prévue.

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 4 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 à créer auront 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 et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau, soit par captage, forage ou puit particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que l'eau soit potable.

### 2. ASSAINISSEMENT

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'insuffisance du réseau collectif, la mise en place d'un assainissement autonome devra tenir compte des caractéristiques techniques du schéma directeur d'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.

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 et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires pièce n° 8).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

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

Pour tout lotissement ou groupes d'habitation, il doit être prévu un réseau d'assainissement en attente, à raccorder au réseau collectif dès réalisation de celui-ci.

#### b) Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur l'unité foncière, et selon un dispositif adapté à l'opération, au terrain et à la nature du sol. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectées.

Dans le cas de la nécessité de réaliser un bassin de rétention, les espaces de rétention à ciel ouvert devront être clôturés avec des grillages rigides d'une hauteur minimale de 2 mètres, et devront faire l'objet d'un projet de plantations visant à intégrer au mieux le projet dans son environnement.

### 3. RESEAUX DIVERS

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

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Pour les RD 109, 214 et 651 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

- Pour les RD 111, 651E2 et 651E31 :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour toutes les constructions.

- Pour les autres voies :

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 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.

TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- Pour la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. sans changement de destination ni création d'habitation, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,

- Pour les 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.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU**

1. Les constructions seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (ou à l'acrotère dans le cas de toitures terrasse) avec un minimum de 4 m par rapport à ces limites.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- 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. Pour les piscines : le rebord du bassin doit être implanté à 3 m minimum de toute limite de propriété.

4. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée à moins de 50 m du ruisseau de l'Eau Blanche, et à moins de 10 m des berges des autres cours d'eau (indiqués sur le plan de localisation des cours d'eau annexé au PLU), ou d'un plan d'eau. Les extensions des constructions existantes seront autorisées, dans une limite de 20m par rapport à l'Eau Blanche et dans une limite de 10m pour les autres cours 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 non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES PEUVENT ÊTRE AUTORISEES :

- 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 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.

- Aucune distance particulière n'est demandée en ce qui concerne les piscines.

## **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. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse .

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m, mesurée à l'égout du toit, 10 m, mesurée au faîtage ou 7 m mesuré à l'acrotère dans le cas le cas d'une toiture terrasse.

- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage.

3. TOUTEFOIS, DES DISPOSITIONS DIFFERENTES PEUVENT ETRE AUTORISEES :

- Pour les 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 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.

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 PARTICULIERES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile

Nonobstant les dispositions précédentes, les toitures-terrasses ou végétalisées sont autorisées.

### 3. TOUTEFOIS

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux.

### 4. BATIMENTS D'EXPLOITATION

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

#### a) toitures

• Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles

- 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

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes.

## 5. CLOTURES

• La clôture sur voies et emprises publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci 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 au dessus du sol naturel.

• Les murs seront 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 autorisé à l'identique.

Le portail fermant l'accès automobile au terrain sera situé en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

En bordure des cours d'eau et ruisseaux, les clôtures seront légères et facilement démontables.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les équipements à usage collectif public.

## 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.

### 1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement.

### 2. MODE DE REALISATION

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

- Longueur : 5 m.
- Largeur : 2,30 m.

- Dégagement : 6 m.

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

L'implantation des constructions doit respecter 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 m<sup>2</sup> 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 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 (C.O.S.)**

Non réglementé.