

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole comprend les terrains dévolus à l'activité agricole. Cette zone est réservée à l'exercice des activités et aux constructions liées à son fonctionnement selon les préconisations du schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise (SCoT). Elle est également ouverte à des non-agriculteurs détenteurs d'animaux.

La zone A révèle le caractère particulier du vallonnement de la région, les vallées encaissées et les sommets forestiers préservent la continuité écologique. Dans cette zone l'implantation des constructions à usage agricole devront visuellement être aussi peu contrasté que possible et en harmonie avec le relief topographique.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à la RD 936, un recul de 75 m aux constructions et installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Des risques liés aux mouvements de terrain ont été identifiés. Les zones d'aléas issues du projet de PPRmt ont été protégées à la connaissance de la commune le 24/01/18 puis amendées le 08/04/18. Elles sont reportées sur le plan de zonage conformément à l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Les zones d'aléa faible sont constructibles sous conditions. Les zones d'aléas moyens à fort sont inconstructibles.

En application de l'article 151-11, peuvent être admis l'aménagement et le changement de destination du patrimoine bâti classé et les constructions et installations liées à des équipements collectifs compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les sols inondables par ruissellement des eaux pluviales ou submersibles par crue des cours d'eau sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La présente section permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent. Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations décrites dans le lexique en annexe du présent document.

1.1 Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1.2.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A condition de justification professionnelle et sous réserve que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides, et si le niveau des équipements le permet, sont admis :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'agriculture dans la limite de 200 m² de surface de plancher ;
- Le changement de destination de locaux agricoles en habitation ou hébergement hôtelier sous réserve d'être repéré sur le plan de zonage, à condition de maintenir le caractère architectural d'origine, de satisfaire aux

conditions de l'emprise au sol et de répondre au nuancier présent en annexe au présent règlement. La surface maximale ne peut excéder 200 m² de surface de plancher ;

- Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes qui ne doivent pas excéder 40 % de l'emprise de ladite construction existante jusqu'à concurrence de 50 m² maximum. L'extension est limitée à une seule fois ;
- Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone ;
- Les travaux divers liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol sous réserve de leur déclaration et limités à 1 m ;
- 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'isolation acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement.
- L'adaptation par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU est définie comme suit :

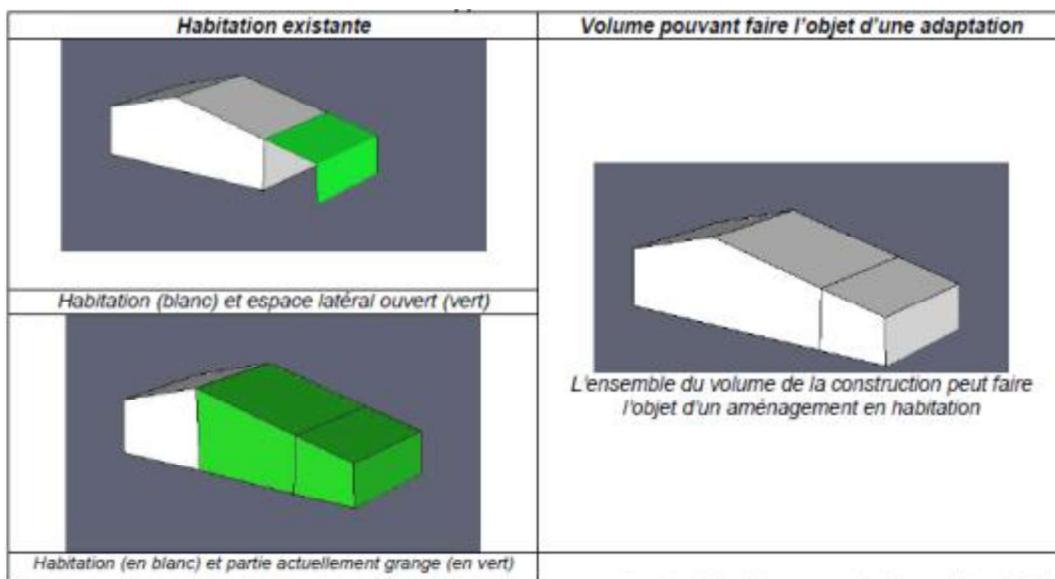
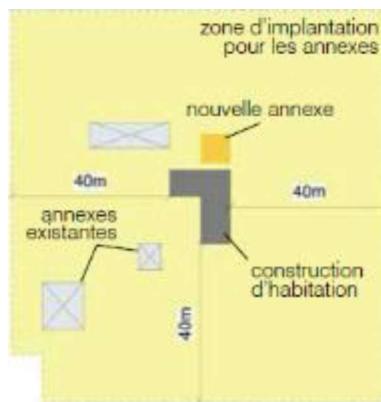


Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;

- Pour les annexes : les abris pour animaux terrestres communs en Europe (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - ~ Que la hauteur au faîte/acrotère de l'abri soit inférieure à 5 m ;
 - ~ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 50 m². Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée.
- Pour les annexes à usage d'habitation. Elles sont autorisées à condition :
 - ~ Que la hauteur au faîte/acrotère des annexes soit inférieure ou égale à la hauteur au faîte/acrotère de l'habitation principale ;
 - ~ Surfaces maximales : pour un garage : 50 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 80 m² ;
 - ~ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - ~ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.



Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre (articles R.151-39 à R.151-46).

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.1 Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
 - ~ Habitation : 35 m par rapport à l'axe de la RD 936 et 25 m pour les autres constructions ;
 - ~ Habitation : 25 m par rapport à l'axe de la RD 13 et RD 13^{E1} et autres départementales et 20 m pour les autres constructions ;
 - ~ Toute construction ou installation : 5 m des voies communales, chemins ruraux et emplacements réservés.
- Aucune construction sauf à usage hydraulique ne sera implantée à moins de 30 m de la zone Np. De 30 m à 50 m de la zone Np, toute construction sera surélevée de 1 m par rapport au niveau de plein bord du cours d'eau.

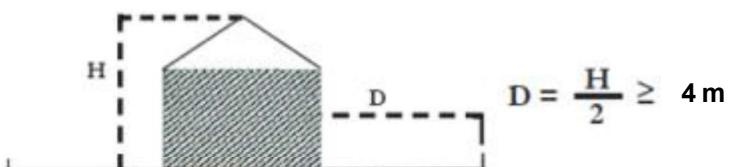
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants non implantés selon les prescriptions du PLU sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu ;
- 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 m ;
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, strictement sur les emprises anciennes, 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.

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 horizontale D au moins égale à $\frac{H}{2}$ de la hauteur du faîte et jamais inférieure à 4 m.



Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou par l'élargissement d'une voie.

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.

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

2.2 Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives paysagères.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Hauteur des constructions en zone A

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour les habitations individuelles et de services liés à la zone : 7 m au faîte pour les toitures à deux pentes ou 4 m pour les toitures-terrasses ;
- Pour les bâtiments agricoles et les édifices collectifs liés à une activité de loisirs et de plein air : 10 m à l'acrotère ;

- Pour les extensions, la hauteur au faîte doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîte de la construction principale (7 m pour les toitures à 2 pentes) ou à 4 m de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses avant exhaussement ou affouillement ;
- Pour les constructions annexes : 5 m à l'acrotère.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée 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.

Aspect extérieur en zone A

Concernant les bâtiments existants :

- Extensions** : les extensions de bâtiments existants se feront dans le prolongement d'un volume déjà construit, afin de renforcer leur intégration dans leur environnement et la cohérence de l'ensemble.
- Toitures** : pour les constructions existantes, des pentes et des matériaux différents peuvent être admis si elles existent déjà sur le/les bâtiments concernés ;

Concernant les nouveaux bâtiments :

- Volumes** : afin d'éviter le hors échelle par rapport aux bâtiments existants, les volumes des nouveaux bâtiments devront proposer des volumes proches des bâtiments existants. Pour favoriser leur insertion et retrouver des volumes proches des bâtiments existants, le fractionnement en plusieurs volumes simples pourra être imposé.
- Toitures** : les constructions nouvelles seront à une ou deux pentes minimum. L'inclinaison sera comprise entre 30 % et 40 %. Le matériau de couverture aura l'aspect 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 (par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques) ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces nouvelles couvertures devront être prioritairement intégrées au bâti, l'installation en surimposition sera permise dans le respect de l'environnement et de l'aspect de la toiture prévue, dans la limite de 15 cm de surimposition et dans le respect de la pente initiale.
- Façades** : elles seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement. Les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant (couleur régionale Aquitaine/Midi-Pyrénées) ou d'aspect similaire. 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'habitation et les annexes (garages, piscines, chais, abris de jardin...);

La composition des façades devra veiller à atténuer l'effet de « masse » ou de « barre » du volume en utilisant la structure ou les percements pour donner un rythme et animer l'ensemble.

En cas de soubassement, la fragmentation de la façade entre le soubassement et le bardage ne se fera pas en deux parties plus ou moins égales, mais en respectant une proportion de ¼ maximum pour le soubassement.

- Annexes** : elles seront traitées à l'identique des constructions principales et les annexes isolées à une pente sont interdites.

Clôtures

- En application de la loi no 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et

elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels ;

Biodiversité et espaces partagés

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les dépôts éventuels doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

2.3 Conditions de réalisation de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Section 3 – Équipement et réseaux

La présente section permet de définir les équipements et les réseaux nécessaires à la satisfaction des objectifs de mobilité, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux (articles R.151-47 à R.151-50).

3.1 Desserte par la voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être classées dans la voirie communale, elles doivent répondre aux critères fixés par la commune et devront avoir :
 - ~ Largeur minimale de chaussée : 5 m ;
 - ~ Largeur minimale d'emprise : 8 m pour les voies structurantes ;
- Si elles sont secondaires ou de trafic très faible :
 - ~ Largeur minimale de chaussée : 3,5 m ;
 - ~ Largeur minimale d'emprise : 6,5 m ;
 - ~ Nécessité d'une surlargeur localisée de croisement en cas de double sens de circulation.

Les voies en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale, une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum, trottoirs non compris.

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

3.2 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction 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 caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, etc.

La largeur des accès sera au moins égale à 4 m.

Le portail d'accès devra être en recul de 5 m par rapport au domaine public afin d'éviter l'obstruction de la chaussée pendant l'attente de son ouverture.

Tout nouvel accès sur la RD 936 est interdit.

3.3 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

Eau potable

Tout nouveau raccordement au réseau public de distribution d'eau potable devra être assuré par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable. Tout puits ou forage, quelle qu'en soit la destination d'usage doit être réalisé en conformité de la réglementation en vigueur.

En absence du réseau d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particulier, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité sanitaire.

Eaux pluviales

Tout terrain viabilisé doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct) par ordre de préférence, au caniveau, au fossé lorsqu'il existe, dans un collecteur d'eaux pluviales.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence du réseau, l'excédent des eaux pluviales non-infiltré sur la parcelle pourra être évacué par un réseau de collecte au fossé de voirie s'il est déjà existant.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires). Un coefficient de pleine terre de 80 % minimum doit être respecté. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle.

Afin de réduire la pression sur le réseau d'eau potable et sur la ressource en eau, l'installation de cuve, non visible depuis l'espace public, devra permettre la récupération des eaux de pluie. Ces cuves devront être hermétiquement fermées sur leur partie supérieure afin d'empêcher la prolifération des moustiques et d'éviter la formation de gîtes larvaires.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel seront réalisés de manière à limiter et à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur des fonds voisins. Ils doivent être paysagés afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives paysagères.

Assainissement

Toute construction qui le nécessite est obligatoirement raccordée au réseau public de l'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière en respectant les caractéristiques de collecte de ce réseau.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement collectif est interdit.

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

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes (SPANC). Les eaux usées sont infiltrées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur. Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

Alimentation en énergie et réseaux de communication

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Numérique

Non règlementé.

3.4 Collecte des déchets

Les prescriptions d'usage du service en charge de la collecte des ordures ménagères devront être respectées.