

CHAPITRE I – REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux terrains où l'activité dominante est directement liée à la richesse du sol et à l'activité agricole de la zone.

Le secteur inondable est soumis au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) en annexe du PLU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'URBANISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction autre que celle visée à l'article A 2 est interdite.

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

Ne sont admises sous conditions que les occupations et utilisations du sol suivante :

- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient liées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions et installations sous réserve qu'elles soient liées nécessaires à l'activité agricole.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).

1- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2- VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement vers des exutoires pérennes (disposition de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 07.05.1999).

Le traitement des eaux usées domestiques des constructions et installations non raccordées au réseau public d'assainissement doit être assuré par un système d'assainissement collectif conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 répondant aux exigences de la loi sur l'eau et du code de la santé publique. Tout propriétaire de ces habitations existantes ou en projet est tenu de s'informer auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) des dispositions qui lui sont applicables.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le traitement des eaux usées non domestiques, et notamment des effluents viticoles, est subordonné aux instructions des textes en vigueur, particulier la loi 32-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau), les pétitionnaires se rapprocheront des chambres d'agriculture ou des

directions régionales de l'industrie de la recherche et de l'environnement (DRIRE) pour les modalités techniques de traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4- TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la superficie du terrain devra être suffisante pour recevoir un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer à minimum 15 mètres de l'axe des routes départementales (RD 116 et 116^{E4}, conformément à la délibération du Conseil Général de Gironde du 18 décembre 1991) et des voies communales. Hors agglomération, le retrait des voies publiques existantes modifiées ou à créer est de minimum 25 mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m minimum de la limite séparative.

Pour les extensions ou les prolongements de bâtiments existants, un retrait inférieur à 3m pourra être autorisé.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 (six) mètres. Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurés dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).

Prescription particulière applicable au niveau du plancher du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation :

Le niveau de plancher rez de chaussée n'excédera pas un mètre (1,00m) au dessus du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.