

Zone A

La zone A est réservée à la protection du patrimoine agronomique, écologique et économique des terres agricoles. Cette protection permet d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations.

Le secteur Ac est réservé à l'exploitation de carrière.

Au Nord de la commune, la zone est incluse dans la zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI.

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures agricoles
- Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- La zone A est traversée par :
 - des lignes de transport électrique, reportées au plan des servitudes, à proximité desquelles tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès des services EDF/RTE ;
 - des canalisations de transport de gaz naturel à haute pression, reportées au plan des servitudes. Selon la circulaire n° 73-108 du 12 Juin 1973, toute intervention dans la bande des 200 m axée sur la conduite, doit faire l'objet d'une demande de renseignement auprès des services Total Infrastructure Gaz.
- Les forages privés sont soumis à autorisation (cf. annexes sanitaires § 3.3.)

ARTICLE A.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles figurant à l'art.A.2.

ARTICLE A.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I.

Dans la zone A et secteur Ac, sont admis, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour leur voisinage :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et, sauf dans le secteur Ac, à l'exploitation agricole ou forestière
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement, en application du 2° de l'article R.123-12 (bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial). Ce changement de destination sera soumis à la règle de réciprocité (article L 111-3 du Code rural)
- les prestations d'hébergement de plein air ou le camping à la ferme d'une capacité inférieure ou égale à 6 emplacements sous réserve de l'autorisation de stationnement. En ce qui concerne les caravanes leur stationnement est limité à 3 mois et doit se situer à proximité des bâtiments de l'exploitation
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au recalibrage et à l'aménagement des routes départementales.

En secteur Ac seulement, sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve d'une étude hydraulique dans le cadre de l'étude d'impact au titre de la législation des installations classées.

L'exploitant doit :

- après exploitation, garantir la remise en état du site par, en particulier, la création de rideaux de végétation et le rétablissement du régime hydraulique initial de surface.
- s'engager aux conditions d'exploitation suivantes :
 - durée maximale d'exploitation de 5 ans
 - avec des horaires de travail de 8 heures à 19 heures, du lundi au vendredi
 - la circulation des poids lourds exclusivement sur la départementale 115.
- en fin d'exploitation, remettre le terrain d'assiette à la commune pour un euro symbolique.

ARTICLE A.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

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.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4,00 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur)

Si un accès dessert au moins deux constructions à usage d'habitation, il devra avoir une largeur minimale de bande roulante de 6 m.

2. Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A.4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires § 4.4.).

A défaut de réseau public d'adduction d'eau, il pourra être autorisé un puits ou un forage particulier sous réserves des conditions définies dans les annexes sanitaires § 3.3.

2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 .1 et 5 .2)

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau public n'existerait pas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome. Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations doivent, en outre, être conçues de manière à pouvoir être raccordées à un réseau séparatif. Leur raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service de ce réseau.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

Eaux pluviales

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

En outre, pour les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain, le pétitionnaire réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés permettant le stockage temporaire puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

3. Réseaux divers

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la mesure du possible, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers coffrets, armoires regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être, de préférence, intégrés aux constructions.

ARTICLE A.5. CARACTÉRISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain de 1500m² est nécessaire pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des nouvelles constructions, conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

Toutefois, des surfaces de parcelles plus importantes pourront être imposées dans le cas où un puits ou un forage est nécessaire, imposant un cercle de protection sanitaire par rapport au système d'assainissement autonome.

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

1. Recul par rapport aux routes départementales

Hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- RD 242 à l'Ouest du bourg : 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.
- RD 242 à l'Est du bourg et RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- RD 115 E⁴ et RD 115 E⁵ : 15 m pour toutes constructions

2. Recul par rapport à la LGV

Le recul des constructions à usage d'habitation est de 50 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise ferroviaire de la LGV ; ce recul est de 25 mètres pour les autres constructions.

3. Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 50 m par rapport à la voie ferrée pour les zones situées au Sud de celle-ci, cette distance est de 30 m pour les zones situées au Nord de celle-ci.

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU situées à l'intérieur de la zone de recul des départementales, de la LGV ou de la voie ferrée, les réhabilitations, les extensions limitées à 30% SHON sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

4. Recul par rapport aux voies communales

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera d'au moins 15 mètres.

5. Recul par rapport aux chemins ruraux

Le recul par rapport à l'alignement est d'au moins 6 mètres.

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les marges de recul par rapport aux voies communales ou chemins ruraux, leur extension est possible sous réserves de ne pas réduire la marge de recul existante.

6. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

ARTICLE A.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance, de la limite séparative la plus proche, au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux

constructions, sans être jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A.9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'exploitation agricole est limitée à R+1.

Pour l'extension/réhabilitation des constructions d'intérêt patrimonial, leur hauteur ne pourra excéder celle du bâti existant.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, des hauteurs supérieures à R+1 peuvent être admises.

Sous le passage de la ligne THT, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE A.11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. L'objectif

Les constructions doivent s'intégrer dans le site et doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux.

2. L'aspect architectural

• Matériaux apparents en façade. Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit,
- les éléments architectoniques empruntés à un style d'une autre région.

Ils ne présenteront pas de couleurs brillantes ou vives (rouge, jaune, orange, bleu)

Les enduits seront de teinte claire, dans les tons de la pierre de Gironde.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

• Toiture :

Pour les toitures des constructions à usage d'habitation admises dans la zone, elles seront en tuile, ardoise, verre ou zinc et leurs pentes seront comprises entre 15 et 60%. De plus, les toits terrasses sont autorisés.

D'autres types de matériaux peuvent toutefois être admis pour les toitures des bâtiments annexes sans fondation.

Pour les constructions à usage agricole : les toitures seront de teinte claire et d'aspect traditionnel.

• Clôtures :

Les clôtures en façade sur voie respecteront une hauteur maximum de 1,50m.

Les clôtures en limites latérales respecteront une hauteur maximum de 2,00 m.

- Les murs traditionnels seront dans la mesure du possible conservés.
- Les haies vives d'essences locales sont conseillées.

Dans tous les cas l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

• Ouvrages divers

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions nouvelles ou existantes.

Les antennes paraboliques ainsi que les boîtiers de climatisation en apparent sur la façade principale sont strictement interdits.

ARTICLE A.12- STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer le stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1. Constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière si la SHON est supérieure à 50 m²
- 1 place de stationnement par logement si la SHON est inférieure à 50m².

2. Constructions à usage agricole

- 1 place de stationnement pour 60m² de surface hors œuvre nette de la construction.
- Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

3. Constructions à usage de bureau

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² SHON de la construction si celle-ci est supérieure à 30 m².

S'ajoutent à ce calcul les espaces réservés au stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

ARTICLE A.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés, arbres isolés ou alignement d'arbres, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il sera planté 1 arbre haute tige pour 3 places de stationnement et pour 60 m² SHOB de constructions.

Les ripisylves et abords des fossés doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres et la végétation qui n'entravent pas les cours d'eau et les plantes qui favorisent l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris ...)

ARTICLE A.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.