

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires à cet usage.

L'évolution des constructions existantes y reste cependant possible.

Un secteur **Ac** est prévu pour l'extraction de matériaux (carrières, gravières).

N.B. 1 : Certaines parties de la commune sont soumises à un risque d'inondation ou à un risque lié à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte. Chacun de ces risques fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent P.L.U. Les dispositions prévues par ces **Plans de Prévention des Risques** prévalent, pour les secteurs concernés, sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

N.B. 2 : Conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001.

Entrent dans le champ d'application du paragraphe précédent :

1° Lorsqu'ils sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire (art. L. 421-1 du C.U.), à un permis de démolir (art. L. 430-1 et L. 430-2 du C.U.), à une autorisation d'installations ou de travaux divers en (art. R. 442-1 et R. 442-2 du C.U.) ;

2° La création de zones d'aménagement concerté (art. L. 311-1 du C.U.) ;

3° Les opérations de d'aménagement régies par les articles R.441-1 et suivants du C.U. ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du C.U. ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

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

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures n'est pas soumise à déclaration préalable, mais doit respecter les dispositions du présent règlement.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Conformément à la loi n°92-613 du 6 juillet 1992 art. 5, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations qui ne sont pas nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et celles qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions :

1. Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 a b du Code de l'Urbanisme), s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
2. Les affouillements s'ils respectent l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. L'aménagement et l'extension mesurée (éventuellement par adjonction d'annexes) de constructions existantes non liées à l'exploitation de la richesse de la zone, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. et sans dépasser 50 % de la S.H.O.N. existante.
4. Les constructions à usage d'habitation principale et leurs annexes, si elles sont destinées à toute personne dont la présence est nécessaire sur l'exploitation (la qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande).

5. Les équipements publics s'ils sont du type installations de traitement des ordures ménagères ou ouvrages techniques (château d'eau, transformateur, etc.).

6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et installations liées à ces activités, si elles se font dans le secteur Ac uniquement et sous réserve :

- que le maximum de terre découverte soit conservé pour permettre une réutilisation agricole ou forestière éventuelle,
- que les berges des carrières en eau soient talutées et plantées,
- qu'une convention soit passée avec la municipalité, de manière notamment à assurer l'entretien de la voirie et la bonne fin du réaménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 voisins 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, à satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4m.

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.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée à sa charge en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur. En cas d'alimentation par forage privé, une superficie minimum de 4000 m² sera exigée par unité foncière.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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 hydrogéologie du terrain le permettent.

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

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - RESEAUX DIVERS

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction ou installation, doit respecter les reculs minima suivants par rapport à l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer :

a) R.D.1215 : 75 mètres.

b) Routes départementales :

- 2^{ème} catégorie (RD 101, RD 101^E3, RD 102^E1) : 25 mètres pour les habitations et 20 m pour les autres constructions,
- 3^{ème} catégorie (RD 101^E4, RD 101^E5, RD 101^E6) : 15 mètres pour toutes les constructions.

c) 15 mètres pour les autres voies publiques ou privées.

2. **Toutefois**, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstructions, aménagements ou extensions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les stations-service et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

2. **Toutefois**, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstructions, aménagements de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions autres que les bâtiments agricoles ne peut excéder 6m au faîtage ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de bâtiments agricoles d'exploitation, la hauteur sera limitée à 8m au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux.

2 - TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée:

a) Dans le cas de reconstructions ou d'aménagements de bâtiments existants, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

b) Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

c) Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans tous les cas sont proscrits :

- les constructions préfabriquées mobiles ;
- les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux bois...).
- une attention particulière devra être apportée à l'insertion du bâti contemporain dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

a) Toitures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles creuses du pays ou similaires, ou de tuiles plates de Marseille. La couleur des tuiles ne pourra être que celle de la terre cuite naturelle.

Dans le cas de réfections ou d'extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques ou similaires à ceux recouvrant les bâtiments existants, s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement, et observer les mêmes pentes. Exceptionnellement, les vérandas dérogent à cette règle.

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un « signal » urbain.

Dans tous les cas, hors celui précisé dans l'alinéa 3 précédent, sont interdits :

- les matériaux translucides, à l'exception de ceux inclus dans la toiture pour assurer l'éclairage des locaux (les verrières sont autorisées),
- les ouvertures dans les toitures sauf celles qui sont strictement dans le plan de ces toitures.

b) Murs

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit : parpaings, briques creuses...

Les finitions extérieures, telles que la peinture des enduits qui le nécessitent, doivent être réalisées.

Le béton peut être brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre.

Les menuiseries seront de teinte claire (blanc, blanc cassé ou gris clair) et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre (les colorations non opaques de type verni ou l'azures sont à éviter).

c) Volumétrie

La volumétrie du bâti ancien (pente de toitures, constructions annexes,...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

d) Proportions

Les propositions du bâti ancien (volumes, percements...) résultaient des modes de mises en œuvre des matériaux, des techniques de constructions et des éléments de programme. La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple : maintien des proportions de baies plus hautes que larges).

La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, etc.) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

e) Colorations

Les colorations devront tenir compte du bâti traditionnel de la commune :

- murs (enduits) : sable naturel (ou rosé), ocre,
- toitures : couleur terre cuite naturelle pour les tuiles,

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.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone A.