

VILLE DE CANÉJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME – Zone A

Ce document est un extrait du PLU contenant les règles spécifiques à une zone.

Règlement d'urbanisme

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 18 juin 2007
Modification n°1 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 11 avril 2013
Modification n°2 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 25 septembre 2014
Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Municipal du : 31 janvier 2019

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CANÉJAN**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, "lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".
- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa
- Chapitre III. : Zone UC + secteurs UCa et UCb
- Chapitre IV. : Zone UY + secteurs UYa et UYh
- Chapitre V. : Zone UZ

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU
- Chapitre VII. : Zone 2AU
- Chapitre VIII. : Zone 1AUUY
- Chapitre IX. : Zone 2AUUY

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre XI. : Zone N + secteurs Na, Nb, Nh et Nu.

Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes des secteurs soumis à des nuisances de bruit, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003, sont reportées sur le document graphique.

Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques figurant dans les annexes au présent dossier : plans 5.e et 5.f de ce même dossier.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- Des plantations et éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des terrains.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme édictant que : « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* », le présent règlement d'urbanisme stipule que **lesdites règles sont appréciées au regard de chaque lot résultant de la division du terrain d'assiette des opérations visées ci-dessus.**



CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle recouvre trois sites de la commune : Séguin, Rouillac et le Petit Bordeaux, identifiés dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise comme "espaces naturels majeurs" qui correspondent aux terroirs viticoles, qu'ils soient ou non plantés, qu'il convient de protéger impérativement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable, à l'exception des clôtures nécessaire à l'activité agricole et forestière selon l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
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 demandes de défrichement présentées en application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à autorisation selon l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des périmètres d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document

graphique, doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'Environnement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions dans l'article A 2 (alinéa a).
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets et matériaux de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- g) Les carrières et gravières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.
- b) Les annexes attenantes ou isolées des constructions destinées à l'habitation visées à l'alinéa ci-dessus, à condition que ces annexes soient situées à une distance maximale de 30 mètres du siège d'exploitation.
- c) Les structures d'accueil touristique (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation ou aménagement de bâtiments existants, à condition que ces derniers se situent à moins de 100 mètres du siège d'exploitation. Dans le cas de camping à la ferme (aire naturelle de camping), il est admis la réalisation de bâtiments légers (sanitaires, douches...) à condition que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les utilisations du sol et les constructions admises dans la zone.

- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage après destruction par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), sans changement de destination.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, qui ne sont pas liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics de toute nature ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'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 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. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **75 mètres** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **3,50 mètres**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD 1010 hors agglomération est interdit.

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 pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante présente un danger pour la circulation.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation, devront avoir au minimum **8 mètres** d'emprise et **5 mètres** de chaussée.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de **retournement** conforme aux **croquis joints en annexe** à la fin du présent règlement.

Allées piétonnières : toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de **3 mètres**.

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporées dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Pour les habitations 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 dans les exutoires, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (disposition de la Mission Inter-Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

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.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur, notamment aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

b) Eaux pluviales

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation, au nu du mur balcons et avant-toits non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies et emprises existantes :

a) De **20 mètres** par rapport à l'axe des Routes Départementales et des Voies Communales.

b) En bordure de **la RD 1010**, cette distance est portée à **75 mètres** par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de **20 mètres** des berges des ruisseaux.

3. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

4. **Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :**

a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

b) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

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

1. Les constructions doivent être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives.

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 demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**.

2. Le recul vis-à-vis des limites séparatives de la zone avec les zones urbaines mitoyennes doit être au moins égal à **8 mètres**.

3. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne.

4. **Modes de calcul :**

Dans le cas d'un recul par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites latérales se calcule au nu du mur balcons et avant-toits non compris.

5. **Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :**

a) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins égale à la demi-hauteur prise à l'égout du toit de la plus haute construction avec un minimum de **4 mètres**.

2. Toutefois, une distance moins importante peut être admise :

- a) Pour les **piscines**, qui seront implantées librement au regard des constructions existantes sur la parcelle.
- b) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment ceux liés à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des constructions destinées à l'habitation nécessaire à l'activité agricole ne peut excéder **6 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des autres constructions ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les équipements d'infrastructure, de superstructure ou les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole et sylvicole (silos, cuves, chais...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15 mètres.
- c) 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 urbain 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.

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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

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

2. TOITURES

- Les couvertures des habitations nouvelles doivent être réalisées en tuile "canal" ou romane de teinte naturelle ou mélangée ou vieillie. Elles auront au minimum deux pentes avec une inclinaison comprise entre 25 % et 45 %.
- Compte tenu du caractère viticole des sièges d'exploitation présents sur le territoire, des éléments d'architectures empruntés au vocabulaire des "Châteaux" anciens sont autorisés (tourelles, lucarnes etc.) et justifié dans le volet paysagé du permis de construire.
- Dans le cas des extensions, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Toutefois, pour les constructions liées à l'exploitation agricole, des couvertures en matériaux différents sont admises comme les plaques de fibro-ciment, les bacs acier ou aluminium à condition qu'elles soient teintées dans des couleurs terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.

3. MURS

- Sont interdits :
 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

• Sont autorisés :

- Les matériaux extérieurs suivants : pierres de Gironde, enduits, bardage bois ou métallique, carrelage, briques pleines, verre.
- Pour les pierres et enduits, les teintes suivantes : couleurs pierres de Gironde. Pour les autres matériaux : couleurs soutenues, ou sombres s'intégrant dans les paysages naturels (en particulier, les bardages métalliques seront obligatoirement teintés).

4. CLOTURES

Les clôtures non agricoles sur voie et espaces publics ne devront pas excéder une hauteur de **1,60 mètres** mesurée à partir du sol naturel et seront traitées comme suit :

- Soit de simples grilles ou grillages doublés ou non d'une haie vive.
- Soit d'un mur plein enduit comme la construction principale d'une hauteur maximum de **1,20 mètres** pouvant être surélevé de grille, grillage, bardage ou claustra sans dépasser une hauteur totale de 1,60 mètres.

Toutefois, après obtention de la déclaration préalable nécessaire à la réalisation de la clôture, des procédés occultants, uniquement composés de brande ou de canisse, pourront être autorisés de manière provisoire le temps de la construction, sans toutefois pouvoir dépasser une année.

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les annexes seront traitées à l'identique des constructions principales.
- Les annexes isolées à une pente sont interdites.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. MODE DE REALISATION

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

Leur emplacement devra figurer sur le plan de masse lors du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3. Le plan de masse du permis de construire précisera les dispositions prises (arbres existants, arbres plantés, haies, etc...).
4. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
5. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Cette disposition ne s'applique pas aux cours des exploitations agricoles ou viticoles existantes ou à créer.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

