

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

### RAPPELS

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.

#### **II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-4, du Code de l'urbanisme.

#### **III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).**

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R123-12 du code de l'urbanisme dans le document graphique du règlement.
- d) Les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié, en application du 7ème de l'article L.123-1-5, sous condition de ne pas en changer la destination.

est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface du plancher totale réalisée en extension ne pourra pas excéder 60m<sup>2</sup>,
- b) Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance entre la construction à usage d'habitation et l'annexe doit être au minimum de 3 mètres, et au maximum de 6 mètres.
- c) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCES

#### Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

### VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

#### **Réglementations applicables aux réseaux collectifs de distribution sous pression :**

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Extensions de réseaux :
  - a. Constructions existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
  - b. Constructions nouvelles : Le projet peut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures et ce conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
3. En application de l'article 39 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau indépendant, l'utilisation d'un disconnecteur étant interdite.

#### **Réglementations applicables aux distributions privées :**

1. Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :  
L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
2. Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :  
L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisé.

**Tout branchement au réseau d'eau potable doit être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.**

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques :**

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement et la carte d'aptitudes des sols serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

#### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **RÉSEAUX DIVERS**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **25 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

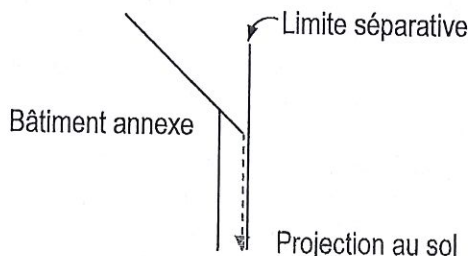
#### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **8 mètres**.

Pour les bâtiments annexes :

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'un bâtiment annexe au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Cependant, l'implantation en mitoyenneté est également autorisée. La projection au sol du bâtiment annexe est prise en compte dans le cadre de la mitoyenneté :



Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à une surface maximale de plancher de 60 m<sup>2</sup> au total, en trois fois maximum, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m<sup>2</sup> au total,
- **pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation**. Elle est alors fixée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres** pour les bâtiments d'habitation, et à **12 mètres** pour les autres bâtiments. Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

La hauteur des annexes aux bâtiments existants à usage d'habitation est fixée à **4m10 à l'égout**.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Concernant les bâtiments sans bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1001, RAL 7035, RAL 7047 et RAL 7032.

Concernant les bâtiments avec bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 7045, RAL 7046 et RAL 7030.

### TOITURES

Construction à usage d'habitation :

Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

### BATIMENTS ANNEXES

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### CLOTURES

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,80 mètre**.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune de LANSAC – 3a-Règlement : Pièce Ecrite  
APPROBATION – Mars 2013  
Modification n°1 – Dossier d'approbation – Octobre 2017  
Modification simplifiée n°1 - Dossier d'approbation – Février 2018

Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.  
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Supprimé.