

## 4.1. ZONE A

	Communes concernées
<b>Zone A</b>	<b>Toutes les communes</b>
<i>Secteur Ace</i>	<b>Arveyres, Lagorce, Puynormand</b>
<i>Secteur Ap</i>	<b>Abzac, Arveyres, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande de Pomerol, Lapouyade, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Moulon, Pomerol, Porchères, Sablons, Saint-Ciers d'Abzac, Saint-Denis de Pile, Saint-Germain du Puch, Saint-Martin de Laye, Saint-Martin du Bois, Saint-Médard de Guizières, Saint-Seurin sur l'Isle, Tizac-de-Curton, Tizac-de-Lapouyade, Vayres</b>
<i>Secteur Apv</i>	<b>Abzac, Saint-Denis-de-Pile</b>

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est traversée par la voie ferrée.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone A comprend :

- **Un secteur Ace**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre ;
- **Un secteur Ap**, où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et/ou écologiques.
- **Un secteur Apv**, secteur où les installations et équipements nécessaires à la production d'énergie renouvelable sont autorisés

### 4.1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### 4.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée, sauf en secteur Ap	
	Exploitation forestière	Autorisée, sauf en secteur Ap	
Habitation	Logement	Interdit sauf exception	<p><b>En zone A</b>, les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.</p> <p>De même, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p><b>En secteur Ap</b>, la construction de logements est interdite.</p>
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous condition	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	

# ZONE A

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur	Interdit	

emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Interdit en secteur Ap Autorisé sous conditions dans le reste de la zone A	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

- a) Tout aménagement et/ou clôture situé(e) dans les marges de recul des cours d'eau ou fossés drainants doivent présenter une perméabilité à l'eau.
- b) **En secteur Ap :**
- Les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en secteur Ap.
  - toutes les constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, sauf celles autorisées à l'alinéa 4.1.1.2.d).

#### **4.1.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

- a) **Dans l'ensemble de la zone A**, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :
- Les constructions à usage d'exploitation agricole dans le cadre d'une nouvelle exploitation ;
  - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une exploitation existante, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
  - Sous réserve de l'existence d'une activité, de la nécessité de constructions sur l'exploitation, et d'une recherche d'intégration dans le paysage et l'environnement, sont autorisées :
    - les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ;
    - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;
    - les habitations (si strictement nécessaire à l'activité agricole),

Dans ces cas, sauf contrainte règlementaire ou technique avérée, les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti existant à la date d'approbation du PLUi. Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contigüité des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

- Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux (excepté l'assainissement collectif).
- Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).  
Dans ce cas, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
  - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
  - le bâtiment ait été régulièrement édifié.
- **La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi** est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :
  - **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
    - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
    - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal ou en surélévation.

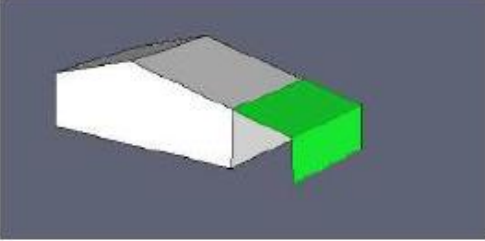
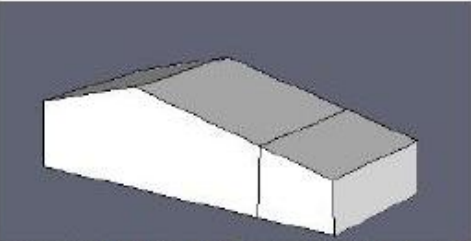
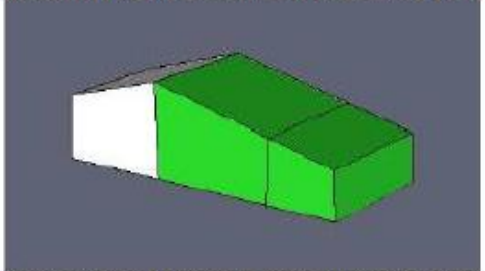
- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 40m<sup>2</sup>, et les piscines sont autorisées :
    - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
    - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.
- Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - Les installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve :

- de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme, l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Énergie ;
- d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture.
- de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
- de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- de ne pas se situer dans l'emprise de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) couvrant le territoire.

**b) Règlement spécifique à la zone A à Pomerol :**

Sont admis à condition de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et de respecter les conditions ci-dessous :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les installations liées aux activités agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la direction, le gardiennage ou la surveillance de ces établissements, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- l'extension des logements existants non liés à l'exploitation agricole. Cette extension pourra être égale à 30 % de la surface de plancher du logement existant,
- les annexes de bâtiments existants directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,
- Les gîtes ruraux à l'intérieur des bâtiments existants,
- Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf. plan de zonage) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12-2° du code de l'urbanisme,
- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU est définie comme suit :

<i>Habitation existante</i>	<i>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</i>
	 <p data-bbox="833 600 1369 656"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="244 506 746 539"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p> 	
<p data-bbox="212 808 770 842"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	<p data-bbox="890 842 1393 864"><i>Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif</i></p>

- les abris pour animaux (annexe hors activité agricole principale) sont autorisés à condition que :
    - la hauteur à l'égout de l'abri soit inférieure à 3 m ;
    - leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
    - les abris créés après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront être transformés en habitation.
  - les annexes liées à l'habitation sont autorisées à condition que :
    - la hauteur à l'égout du toit soit inférieure ou égale à 3 m,
    - surfaces maximales : pour un garage : 50 m<sup>2</sup> ; pour un abri de jardin : 20 m<sup>2</sup> ; pour une piscine : 60 m<sup>2</sup> ;
    - l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
    - les annexes créées après la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.
- c) En secteur Ace, sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels environnants :**
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du centre équestre.
  - Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.
- d) En secteur Ap :**
- Sont interdits :
    - les affouillements et exhaussements des sols sont interdits en secteur Ap.
    - toutes les constructions, y compris les installations de production d'énergies renouvelables, sont interdites, sauf celles autorisées dans les alinéas suivants.
  - Sont uniquement autorisés :
    - les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif (hormis les installations de production d'énergie renouvelable), si elles ne peuvent être

implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

- la construction de bâtiments agricoles démontables légers nécessaires à l'exploitation agricole d'une hauteur maximale de 4 mètres de haut (ex : serres maraichères) ;
- la construction ou l'extension de bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi, à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments existants.
- dans le cadre de projets de préservation de la biodiversité uniquement (exemple : entretien de pâturage,...), les constructions agricoles d'une emprise au sol maximale cumulée de 30m<sup>2</sup> sur la durée du PLUi, et sous réserve d'être légère et démontable.

**e) En secteur Apv, sont autorisées :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel, de ne pouvoir s'implanter ailleurs. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont donc autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (exemple : ouvrages HTB,...).

Sont autorisées, les constructions, aménagements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque au sol et/ou flottant, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- permettre la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation de celle-ci terminée :
  - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs terrestres ;
  - démantèlement de tous les éléments pour les dispositifs flottants, à l'exception des ancrages en fond de plan qui peuvent éventuellement rester dans l'eau en l'absence de solutions techniques économiquement acceptables lors du démantèlement ;
  - le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement ;
- intégrer les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...) ;
- intégrer une piste périmétrale permettant la maintenance du site et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé, et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site.

#### ***4.1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

**Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.**

## 4.1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1.2.1.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises

#### a) Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones,
- Le cas échéant, par rapport aux autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, les règles de recul suivantes sont admises :
  - À l'alignement des emprises publiques ;
  - Selon un recul identique aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ;
  - Selon un recul minimum de 5 mètres des emprises publiques.

#### b) A Pomerol, le long des autres voies, toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation de 5 m.

Dans le cas de voies privées, un recul de 10 mètres sera respecté par rapport à la limite effective de la voie privée celle-ci se substituant à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou de ne pas être frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

#### c) En secteur Ap, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

#### d) L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

#### e) Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
  - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
  - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

### 4.1.2.1.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

#### a) En zone A, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées

- Soit à l'alignement ;

- Soit à l'alignement de l'une des limites séparatives et à une distance minimale de 3 mètres des autres limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Pour les travaux d'extension en zone A, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

**Spécifiquement à Pomerol :**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative touchant une voie, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à cette limite.

Une autre implantation peut être admise dans le cas d'une reconstruction ou d'extension de bâtiments existants à la date de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Le long des ripisylves de la Barbanne, aucune nouvelle construction, ni extension, ni annexe, ne seront implantées à moins de 6 m des berges par rapport à l'axe de ce cours d'eau. Pour les autres cours d'eau, cette distance passe à 3 m. Ces dispositions s'appliquent également en cas d'extension de constructions existantes ou de travaux, et en cas de reconstruction après sinistre.

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

- b) Dans les autres secteurs de la zone A**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.
- c) Dans toutes les zones à vocation agricole**, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre (distance entre la limite séparative et le bord extérieur du bassin).
- d) Sous réserve de l'application de l'alinéa d), il n'est pas fixé de règle pour :**
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
  - La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
  - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLUi, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

**4.1.2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- a) En zone A**, sauf nécessité technique et/ou réglementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.  
Non réglementé à Pomerol.
- b)** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- c)** Les abris pour les animaux domestiques ou les animaux à usage de loisirs pourront quant à eux être situés à une distance d'éloignement maximum de 50 mètres de la construction d'habitation sauf impossibilité démontrée par l'exploitant.

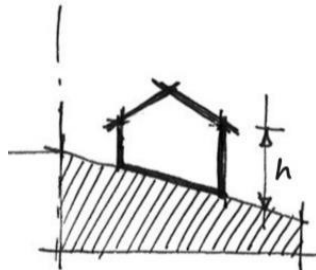
## 4.1.2.1.4. Emprise au sol

- a) **En zone A**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 30% du terrain d'assiette du projet.  
**A Pomerol**, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
- b) **En secteur Ap**, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 10% du terrain d'assiette du projet.
- c) **En secteur Ace** : l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.
- d) **Sur l'ensemble de la zone A et ses secteurs**, il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 4.1.2.1.5. Hauteur des constructions

- a) La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou l'acrotère, excepté pour implanter des équipements particuliers nécessaires à l'activité agricole (cuves, silos,...).
- b) La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
- c) **A Pomerol**, la hauteur maximale autorisée des constructions autorisées en zone A est de 7 mètres mesurée du sol naturel à l'égout de toiture (appelé également gouttière), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale de l'ensemble des éléments ne peut excéder 1 m au-dessus du faîtage, hors éléments techniques dûment justifiés. La hauteur maximale au faîtage sera limitée à 12 m par rapport au niveau moyen de la desserte de ce bâtiment.

- d) Il n'est pas fixé de règle pour :
  - La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferie, pylônes,...), les hauteurs pourront être dépassées dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.
  - Les extensions de bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, elles peuvent déroger aux règles précédemment édictées sans dépasser la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sous réserve du respect de la charte de la Chambre d'Agriculture.
- Pour les ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

#### **4.1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 ».

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

##### **4.1.2.2.1. Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes**

###### **a) Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

###### **b) Façades**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre locale lavée et brossée à l'eau sans traitement abrasif.
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, et sous réserve d'être à lames verticales.
- Spécifiquement pour les constructions agricoles, les bardages sont autorisés.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière. Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Spécifiquement à Pomerol :**

**Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.**

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène. La coloration des bâtiments devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

L'utilisation du bois est admise en façade. Le bois conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lazuré dans l'une des teintes de la palette, l'usage du vernis est interdit.

La multiplicité des matériaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et les matériaux brillants non peints sont interdits.

- Pour les bâtiments agricoles, les façades seront traitées :
  - si elles sont en parpaings, en brique, en béton, en béton cellulaire ou équivalent, ceux-ci seront peints, dans l'une des teintes de la palette. Le parement pierre est conseillé,
  - si elles sont en bois, celui-ci sera conservé naturel ou sera peint dans l'une des teintes de la palette,
  - les matériaux d'aspect ou d'appareillage similaire aux bardages (métalliques, verriers, stratifiés, composites, etc.) et aux gabions sont interdits,
  - l'utilisation des façades vitrées doit être limitée à 30 %.

### **c) Toitures**

**Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles selon la topographie.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux :

- à deux pans égaux ou avec une répartition de largeur pouvant aller jusqu'à  $2/3 - 1/3$  ;
- à deux pans et croupes.

Ces dispositions sont valables pour les constructions, excepté les annexes à la construction d'une surface au sol de moins de 20m<sup>2</sup>.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles de terre cuite, de teinte naturelle claire.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 28 et 35 % pour les toitures à pente. Pour les annexes d'une surface au sol de moins de 20m<sup>2</sup> avec toiture d'un seul pan, la pente est comprise entre 20 et 30%.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées ou apposées sur la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

**Spécifiquement à Pomerol :**

Pour toutes les constructions, la pente ne peut excéder 37 %.

- Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation. Cependant, la toiture à une pente est autorisée pour les bâtiments agricoles,
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites,
- Le nombre de pentes de toiture est limité à 4 au maximum,
- La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

**d) Ouvertures**

Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges : respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance).

**Spécifiquement à Pomerol :**

Pour les parties vues du domaine public, l'utilisation de volets roulants occultant des ouvertures est interdite. Si une occultation est prévue, elle sera assurée au moyen de volets battants ou pliants. L'utilisation de volets roulants ne sera autorisée que pour des ouvertures non vues du domaine public.

**Des nuanciers situés en annexe concernant les façades, les menuiseries, les bardages, les ferronneries et les couvertures encadrent cet article et doivent être respectés.**

**4.1.2.2.2. Pour les constructions à destination Agricole, Forestière ou Équestre**

**a) Façades**

- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.

Les bardages métalliques devront être dans des couleurs non réfléchissantes.

**b) Toitures**

Pour les toitures, plusieurs matériaux sont admis. La règle d'urbanisme s'applique en fonction de ces matériaux.

Les couvertures en tuiles de terre cuite ou béton seront de teinte terre cuite, ou vieillie, ou claire ou de teintes mélangées ou teintes panachées.

L'usage des tuiles noires ou blanches est interdit.

Les pentes seront comprises entre 28 et 35%.

## ZONE A

Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, ...) : leur pente n'est pas réglementée. Leur teinte sera dans les tons non réfléchissant.

Les couvertures ardoise sont autorisées.

Les toitures plates (terrasses) sont admises. Leur étanchéité doit être recouverte et masquée :

- Soit par du gravier,
- Soit par la pose de végétation.

Sont interdits de rester nu les matériaux de type bitumineux, les caoutchoucs (EPDM), les PVC, les fibrociments, les textiles.

### Spécifiquement à Pomerol :

Pour toutes les constructions, la pente ne peut excéder 37 %.

- Les toitures à une pente sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation. Cependant, la toiture à une pente est autorisée pour les bâtiments agricoles,
- Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites,
- Le nombre de pentes de toiture est limité à 4 au maximum,
- La couverture doit être en tuile canal ou romane canal.

Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal.

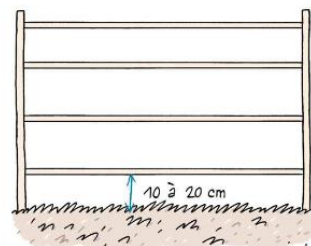
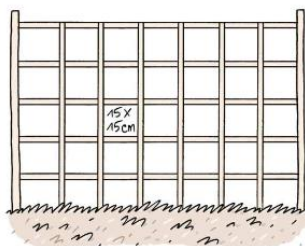
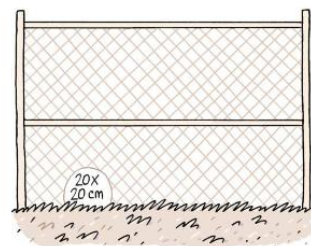
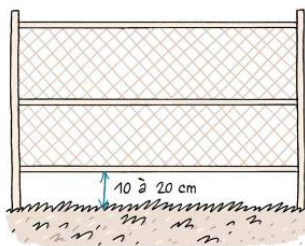
### 4.1.2.2.3. Clôtures

#### a) Dans le cadre de la clôture d'une activité agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**La hauteur maximale de la clôture doit être de 2,00 mètres, et sera ramenée à un maximum de 1,20 mètres en secteur Ap, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.**



**Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune**

Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

**b) Dans le cadre d'une clôture dédiée à une occupation non agricole :**

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées (même aspect). La récupération des matériaux est à privilégier.
- En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :
  - d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale de 1,50 m,
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un système ajouré où la surface pleine ne pourra pas dépasser 50% de la surface ajourée, sans dépasser une hauteur totale de 1,50m
  - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive,
  - d'une haie vive.
- Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches) ou pour les murs latéraux des parkings de midi.
- Les clôtures et haies (y compris provisoires) réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt, sont interdites.

**c) Spécifiquement à Pomerol :**

- Seules les parcelles bâties comportant un bâtiment à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'une élévation de clôtures. Les clôtures devront être obligatoirement implantées en limite de propriété.
- Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec les bâtiments.
- Leur hauteur maximale sera de 2 m.
- Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux.
- **Sont interdits :**
  - La multiplicité des matériaux et des couleurs au-delà de deux ;
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ;
  - Le béton brut et la teinte dans la masse ;
  - Les plaques de béton et les éléments composites ;
  - Les éléments métalliques en alu horizontaux et verticaux ;
  - Les éléments verriers, PVC et métacrylate ;
  - Les dérivés de bois.
- **Sont autorisés :**
  - Les grillages ;
  - La serrurerie ouvragée ;
  - Le bois.

#### **4.1.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers. La pose des pompes à chaleur sur les toitures est interdite.

Tout projet de construction recherchera, autant que possible, à répondre aux objectifs suivants :

- favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires et la ventilation naturelle (ex : logements traversants) ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des besoins en électricité ;
- mettre en œuvre des techniques de construction nécessaires pour éviter de recourir à la climatisation par appareil électrique (isolation, orientation, dispositifs de protection solaire, etc...).

#### **4.1.2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **4.1.2.4.1. Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées (espace non bâti en pleine terre)**

Non réglementé

##### **4.1.2.4.2. Obligations en matière de plantations, espaces libres, ...**

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques et/ou envahissantes, les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

##### ***Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme***

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

#### **4.1.2.5. Stationnement**

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 1.16 des Dispositions Générales.

### **4.1.3. EQUIPEMENTS & RESEAUX**

#### **4.1.3.1. Desserte par les voies publiques et privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

## **ZONE A**

PLUi-HD de la CALi : Règlement écrit

### **4.1.3.2. Desserte par les réseaux**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.