

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE IV - ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle où est prévu le développement sportif et socio-culturel de la commune sous forme d'opérations de, taille moyenne pour permettre une bonne organisation de toute la zone et des liaisons harmonieuses avec le bourg existant.

Elle comporte un secteur NAa réservé à l'habitation où le réseau assainissement ne passe pas.

Elle comporte un secteur NAY réservé à l'implantation d'activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés, ou classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE NA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- l'extension mesurée des bâtiments
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions liées et nécessaires aux activités sportives et socio-culturelles.
- Dans le secteur Nay, **les constructions et installations à usage industriel, artisanal, de bureaux et de services, ainsi que** les constructions à usage d'habitation nécessaires pour le gardiennage de la zone, **et les parcs de stationnement ouverts au public.**

- Les autres constructions et les lotissements sous réserve des conditions fixées au II.ci-après.

II - Toutefois, les occupations, et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci- après.

- Les lotissements à usage d'habitation (NA a) ou artisanal (NA y) ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est au moins de 1 hectare.
- Dans le secteur NA y, les installations, classées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour la protection de l'environnement.
- Dans le secteur de zone de bruit indiqué sur le plan de zonage, les constructions doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'Arrêté du 6.10.1978.

ARTICLE NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- les constructions de quelques destinations que ce soit ne rentrant pas dans le schéma d'ensemble de la zone.
- les lotissements d'un terrain dont la superficie est inférieure à 1 hectare.
- les installations classées ne répondant pas aux conditions de l'article NA 1.
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes.
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers, **sauf les parcs de stationnement ouverts au public dans la zone Nay.**
- les carrières,
- les lotissements à usage industriel en dehors du secteur NA y.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 - ACCÈS VOIRIE

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies expressives.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des moyens adéquats

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, de plus elles ne doivent pas excéder 70 m.

ARTICLE NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable (cf paragraphe II des Annexes Sanitaires)

Il en va de même pour les lotissements et groupes d'habitations.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Pour les lotissements à usage d'habitation, la mise en place d'un réseau séparatif, en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement pourra être demandé.

L'assainissement individuel conforme aux textes en vigueur est admis dans le secteur NAa.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement, raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées mêmes traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite.

En secteur NAY, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe)

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

III. RESEAUX DIVERS

1. Electricité - Téléphone

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité.

La création, l'extension et les renforcements devront être autant que faire se peut en souterrain (obligatoire sur la zone NA stricte) ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible (dans le secteur NAa).

2. Radiodiffusion - Télévision

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision sont prévus conformément au décret n°77.1098.

ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, chaque lotissement doit porter sur un minimum de 1 ha (et 10 logements minimum en zone NA stricte).

Dans le secteur NAa, pour être constructible dans une opération d'ensemble, tout terrain doit avoir un minimum de 800 m².(Cf chapitre III des annexes Sanitaires).

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

L'alignement est autorisé s'il s'inscrit dans un schéma d'ensemble de la zone. Sinon les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m (balcons non compris).

En dehors des panneaux d'agglomération, il est exigé :

- un recul de 35 m par rapport à l'axe de la R.D. 670.

- un recul de 20 m par rapport à l'axe des autres R.D.
- un recul de 10 m par rapport à l'axe des voies communales et aux berges des ruisseaux en cours.
- un recul de 10 m par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

La distance entre deux constructions devra être égale à la mi-hauteur de la plus élevée avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

NA et NAa : 40%

Nay : sans objet.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m (soit R + 1). Cette limite ne concerne pas les bâtiments techniques.

Une surélévation par rapport au terrain naturel peut être exigée.

ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

En zone NA et dans le secteur NA a, les toitures doivent être recouvertes de tuiles gironde ou romane vieilli. La pente maximale des toits est 37%. Toute architecture faisant appel à des techniques innovantes sera soumise à l'avis de l'homme de l'art habilité".

ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT

a) Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I – Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demie de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage d'habitation collective

1 place de stationnement par 60 m² de S.P.H.O.N. Le nombre total de places, ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservée aux Visiteurs par tranche de 5 logements.

Des emplacements destinés aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être prévus.

III – Pour les constructions à usages d'activités.

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

IV – Pour les constructions à usage de service y compris dans le secteur tertiaire public ou privé)

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette .

V . Pour les constructions à usage de commerce :

- de 0 à 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2 places de stationnement,**
- au-delà de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.**

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés, ou plantés

Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², 20 %, au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de parking.

Les espaces boisés, classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à : 0,30 en NA et NA a

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à : 0,60 en NA y

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement, du C.O.S est fixé à l'Article NA 14 ci-dessus est autorisé dans le cas d'une nécessité liée au schéma d'ensemble de la zone.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mal équipée où s'est développée spontanément une urbanisation diffuse. Aucun renforcement des équipements n'y est prévu. De nouvelles constructions ne peuvent donc y être admises que sous forme d'habitat individuel à faible densité. Au "GRAND PONTET", il est créé un secteur NBp avec des prescriptions paysagères particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés sont classés au titre de l'Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.'
4. Les défrichements sont soumis à autorisation~ au titre du code forestier dans les espaces boisés ou classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE NB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat sous réserve qu'elles ne soient pas polluantes.
 - agricole (aménagement, extension ou création de bâtiments dans un siège agricole déjà existant).
- les établissements et installations classés à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où ils s'implantent ;
- les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques,

- la reconstruction à l'identique et les travaux d'agrandissement et d'aménagement des bâtiments existants dans la limite de 300 m2 de surface hors oeuvre nette totale.

- les constructions à usage d'habitation situées dans la zone de bruit figurant sur le plan 2.1.2., à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE NB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB 1 notamment les lotissements ou groupes d'habitations.

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article NB 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, et la R.D. 670, route classée à grande circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter -la moindre gêne à la circulation publique.

2. VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée -on destinée -à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.(Cf. paragraphe II des Annexes Sanitaires).

L'alimentation en eau par puits ou forage est interdite.

II. ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

L'assainissement individuel est admis conformément aux textes en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées mêmes traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

III. RESEAUX DIVERS.

1. Electricité Téléphone.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, au réseau d'électricité. La création, l'extension et les renforcements devront être réalisés, autant que faire-se peut, en souterrain ou en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

2. Radiodiffusion Télévision.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion, et de télévision sont prévus conformément au décret n°77.1098.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².(Cf. chapitre III des Annexes Sanitaires).

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter avec une marge de recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

En dehors des panneaux d'agglomération il est exigé un recul minimum de:

- 35 m par rapport à l'axe de la R.D. 670,

(Les constructions à usage autre qu'habitation doivent s'implanter avec un recul de 25 m par rapport à l'axe de la R.D. 670).

- 20 m par rapport à l'axe des autres R.D.,
- 10 m par rapport au rail le plus proche vis-à-vis des voies ferrées,
- 10 m par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 m.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur à l'égoût du toit d'une construction ne doit pas excéder 6 m (soit R+1). Elle est portée à 7 m pour les hôtels (dans ce cas la hauteur totale ne peut excéder 11 m).

Une surélévation par rapport au terrain naturel peut être exigée.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Exception possible :

- toute architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes sera soumise à l'avis de "l'homme de l'art habilité".
- reconstruction à l'identique après sinistre.
- les annexes doivent avoir le même aspect que le bâtiment principal.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles gironde ou romane vieillie et avoir une pente maximale de 37°. Les motifs ou dessins de tuiles en couvrant sont interdits.

De plus, en secteur NBp :

- les murs des clôtures et des constructions devront être en pierre
- les couleurs de superstructures techniques devront être mates, dans les tons beige, ocre, brun,
- les éléments d'enseignes seront discrets par leur dimension et leur couleur,
- les clôtures végétales ne dépasseront pas 1,40 m
- . sauf si elles ont pour objectif de cacher un élément architectural ou technique. qui ne répondrait pas aux dispositions de cet article du P.O.S.,
- . sauf en certains points singuliers où l'implantation d'arbres ou de buissons élevés vient équilibrer la masse des constructions projetées ou existantes. (Ces éléments devront être expliqués dans une notice).
- . les clôtures végétales et plantations utiliseront des éléments végétaux traditionnels.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules doit être assuré, en dehors des voies publiques.

- . Pour les constructions à usage de services (Compris dans le secteur tertiaire public ou privé).
 - 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- . Pour les constructions à usage d'activités
 - 1 place de stationnement pour 60 m².de surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Obligation de planter

- les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.
- un arbre de haute tige sera planté (50 % entre la construction et la voie publique) pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette créée
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places.

II - Espaces boisés classés

- les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.310.1 du Code de l'Urbanisme

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,25 (avec une limite de 300 m² de Surface Hors Oeuvre Nette pour les constructions à usage d'habitation).

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les hôtels.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le dépassement du C.O.S. fixe à l'Article NB 14 ci-dessus est autorisé dans le cadre de l'agrandissement, la confortation ou la reconstruction des bâtiments existants à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols (avec versement d'une participation conforme à l'article L .332.1 du Code de l'Urbanisme). La limite supérieure est : 300 m² de S.H.O~.N. totale (sauf pour les bâtiments agricoles).

Il est aussi autorisé pour les bâtiments situés entre deux voies distantes de moins de 15 m ou entre deux constructions existantes afin d'atteindre la hauteur moyenne de ces constructions.(autorisé pour les équipements publics, les constructions et aménagements scolaires, sanitaires et hospitaliers).

CHAPITRE VI - ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains viticoles classés en appellation d'origine contrôlée "SAINT-EMILION" et faisant l'objet à ce titre d'une protection particulière.

Elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Le secteur NCc correspond à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Le secteur NCp correspond à la possibilité d'implanter des parcs de stationnement ouverts au public.

SECTEUR I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir **sur l'ensemble de la zone.**

ARTICLE NC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I- NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI-APRES

- les constructions, à usage, d'habitation ou non, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du II ci-après ;

- **les parcs de stationnement ouverts au public (seulement dans le secteur NCp)**

- l'aménagement, la reconstruction ou l'extension. Mesurée de bâtiments existants **et leurs annexes telles que garages et abris de jardin,** pour un usage d'habitation non liés à l'exploitation agricole :

* s'il s'agit d'un usage d'habitation, l'extension ne pourra excéder 100% de la SHON existante, sans que la SHON finale ne dépasse 250 m².

- l'aménagement (sans extension) des constructions existantes pour un usage hôtelier ;

- les installations classées directement liées aux exploitations agricoles de la zone à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où ils s'implantent,
- les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques ou directement liés à l'exploitation viticole,

II - TOUTEFOIS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions à usage d'habitation pour exploitant agricole situées dans les zones de nuisance de bruit figurant sur le plan 2.1.2, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le secteur NCc, toute demande de construction nouvelle, d'extension, ou d'amélioration de construction existante, liée ou non à l'activité agricole, devra être accompagnée d'une étude géotechnique indiquant les conditions dans lesquelles elles peuvent être exécutées au regard des carrières souterraines.

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NC 1 et notamment les lotissements ou groupements d'habitations.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article NC 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques et la R.D. 670, route classée à grande circulation.

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

2 - VOIRIE

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 EAU POTABLE.

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

L'alimentation en eau par puits ou forage est autorisée en absence de réseau public.

(Cf. paragraphe II des Annexes Sanitaires).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et, seulement dans ce cas les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées~soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6) .

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

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°6).

3. RESEAUX DIVERS.

Electricité - Téléphone

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains à l'intérieur des zones délimitées par les cônes de vue figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum par rapport de l'alignement de 6 m. Toutefois en cas de constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 6 m de l'alignement, les extensions sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

En dehors des panneaux d'agglomération les constructions doivent s'implanter avec les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

- a) - 35 m par rapport à l'axe de la R.D. 670, classé à grande circulation pour les constructions à usage d'habitation ou accueillant du public,
 - 25 m pour les autres constructions.
- b) - 20 m par rapport à l'axe des autres R.D.
- c) - 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- d) - 10 m par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m (soit R + 1).

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions ou le paysage avoisinant.

L'emploi de plaques d'amiante-ciment est interdit

Les toitures doivent être couvertes de tuiles gironde ou romane vieillie et avoir une pente maximale de 37%. Les motifs ou dessin de tuiles en couvrant sont interdits.

a) Dans le cas de reconstruction, de restauration, ou d'extension ou d'annexes à des bâtiments existants, des tuiles identiques à celles d'origine sont autorisées.

b) Toute architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes sera soumise à l'avis de "l'homme de l'art habilité".

c) L'emploi de canalite recouverte de tuiles est autorisé pour le cas de bâtiments techniques.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, lié à l'agriculture) - 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés -figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites des paysages et du bâtiment.

Elle comprend un secteur NDa qui correspond à une zone de loisir, un secteur NDb inondable et un secteur NDc qui correspond à la présence de carrières souterraines abandonnées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les sites inscrits figurant au plan des servitudes.

ARTICLE ND 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

I - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL CI- APRES.

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension mesurée de bâtiments existants à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole.

Dans le cas d'extension, le rapport entre les surfaces de plancher hors oeuvre nettes nouvelle et ancienne ne doit pas excéder 2. La surface de Plancher hors oeuvre nette totale finale ne doit pas excéder 250 m2.

- Les constructions à usage d'habitation ou non directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole dans le cadre de l'extension des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone de loisir dans le secteur NDa,

- les constructions directement liées aux fouilles archéologiques,
- Les constructions à usage hôtelier et équipement collectif directement liées au parc de loisirs dans le secteur NDa,
- les terrains de camping ou de caravanes directement liés au parc de loisirs dans le secteur NDa,
- les Parcs de loisirs dans le secteur NDa.

II - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

Dans le secteur ND_b toute extension ou amélioration de construction existante ne sera autorisée que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au-dessus de la cote N.G.F. d'inondation fixée par les services compétents.

Dans le secteur ND_c, toute extension ou amélioration de construction existante sera soumise à l'avis du S.D.I.C.S.A. et à des conditions particulières (études géotechniques fondations spéciales, renforcement de carrières, etc..).

ARTICLE ND 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites.

- Les occupations et utilisations du 'Sol autres que celles mentionnées à l'article ND 1 et notamment les lotissements ou groupements d'habitations.
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article ND 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l' Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables les sentiers touristiques et la R.D. 670, route classée à grande circulation.

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

2. Voirie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les Véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE.

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. (Cf. paragraphe II des Annexes Sanitaires).

L'alimentation en eau par puits ou forage est autorisée en absence de réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminés conformément à la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°6)

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

b) Eaux pluviales.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, (Cf. Annexes Sanitaires pièce n°6).

2. RESEAUX DIVERS.

Electricité - Téléphone.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone doivent être souterrains à l'intérieur des zones délimitées pour les cônes de vue figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec :

- Un recul minimum par rapport à l'alignement de 6 m.
- un recul minimum par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux de 10 m.

Toutefois en cas de constructions existantes implantées à l'alignement ou à moins de 6 m de l'alignement, les extensions sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur de façades sur limite est inférieure ou égale à 4 m.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en cause sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes, quelle que soit l'implantation par rapport aux limites séparatives de ces derniers, pourront être implantées dans le prolongement de ces constructions à conditions que la hauteur de façade de ces extensions ne dépasse pas celle de l'existant.

Dans le cas d'une construction après sinistre (hormis inondation), une implantation identique pourra être admise.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égoût du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres. superstructures exclus.

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m (soit R + 1).

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques.

Dans le secteur Nda la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 4 m.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions ou le paysage avoisinant.

L'emploi de plaques d'amiante-ciment est interdit

Les toitures doivent être couvertes de tuiles gironde ou romane vieillie et avoir une pente maximale de 37 %.

Toutefois des types de couvertures différentes peuvent être admis :

a) Dans le cas de reconstruction, de restauration, ou d'extension ou d'annexes à des bâtiments existants, des tuiles identiques à celles d'origine sont autorisées.

b) Toute architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes sera soumise à l'avis de «l'homme de l'art habilité ».

c) L'emploi de canalite recouverte de tuiles est autorisé pour le cas de bâtiments techniques.

ARTICLE ND 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé :

- pour 1es constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé lié à l'agriculture).

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

