CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE NA

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini dans le règlement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements et groupes d'habitations) et, de ce fait, en principe, une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti.

Une seule zone de ce type est proposée sur la commune. Elle est localisée au lieu-dit Le Coustet près du hameau du Grand Carretey, hors zone AOC et hors zone inondable. Sa superficie reste toutefois réduite et ses capacités d'accueil limitées.

SECTION I

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

Rappels:

- 1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- **2.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve que les opérations et construction autorisées s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone :

- **1.** Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation et opérations groupées d'habitations) à condition que :
 - a) elles portent sur un nombre minimum de 6 lots ou 6 logements.
 - b) elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
 - c) elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

- d) les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- 2. A l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1, ne sont admis que:
 - a) les constructions à usage d'habitation,
 - b) les constructions à usages de bureaux et de service,
 - c) les équipements à usage collectif public et privé nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...),
- 3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- **4.** La reconstruction des bâtiments existants, après sinistre, à Surface Hors Œuvre Brute égale. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles NA 2 à NA 15.

ARTICLE NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **1.** Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NA 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- 2. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NA 1.

<u>SECTION II</u> CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NA 3 - accès et voirie

1. ACCES

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m (bande d'accès) et une largeur inférieure à 3,50 m, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m. Ils doivent également respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique et être incorporées dans le domaine public, devront avoir au minimum 8 m d'emprise. Les autres voies devront avoir au minimum 6 m d'emprise.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas excéder une longueur de 50 m. Elles doivent comporter, soit dans leur partie terminale, soit sur le terrain d'assiette du projet, une aire de giration permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

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

ARTICLE NA 4 - Réseaux divers

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

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 en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur si il existe, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE NA 5 - caractéristiques des terrains

1. Aucune division en vue de la construction ne doit avoir pour effet de créer des lots en propriété ou en jouissance d'une surface inférieure à $800 \ m^2$.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation, au nu du mur de façade, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement du domaine public, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de conserver l'alignement existant,
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. POUR LES LIMITES SÉPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

Les constructions nouvelles seront implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

En fond de parcelle, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m.

- **3. Toutefois**, les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.
- **4.** Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante , dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, une implantation différente pourra être admise à condition de conserver l'alignement existant.
- **5.** Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

1. Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 4 mètres de tout point des constructions.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NA 9 - Emprise au sol

1. DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du bâtiment sol.

2. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NA 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation à édifier ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 mètres, mesurée au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 4,50 m au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, leur hauteur, mesurée à l'égout du toit au droit de la limite, n'excède pas 3,50 m.

3. TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :

- Pour les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'une construction existante , à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE NA 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES PARCELLES NON CONSTRUITES

a) Constructions de type traditionnel

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne :

■ le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, en limitant notamment le nombre des angles présents sur la ligne de faîtage des constructions,

la forme et la proportion des percements,

- toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles terre cuite de couleur vieillie, de modèle canal ou romane canal.
- Les constructions autres que les habitations et les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc...., doivent être, soit couverts exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. Le modèle et la couleur des tuiles seront identiques à celles de l'habitation.
- Les vérandas en extension pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- murs :

 <u>matériaux</u>: en parement extérieur, les matériaux à utiliser seront les pierres de Gironde, les bardages verticaux en bois naturels ou peints.

Est interdit l'emploi de tout matériau d'imitation des matériaux visés cidessus, tels que faux bois, fausse brique et fausse pierre, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

- enduits : pour les enduits devront être utilisés le ton "Pierres de Gironde".
- Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garage, abris de jardin, etc....., doivent utiliser des matériaux d'aspects identiques à ceux de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que l'espace environnant.

b) Constructions de type contemporain

En ce qui concerne le bâti contemporain, une attention particulière devra être apportée à son insertion dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Le volet paysager devra argumenter des choix faits, tout particulièrement s'il y a covisibilité avec le monument historique et/ou avec le bâti ancien (c'est-à-dire que le bâtiment neuf puisse être vu **en même temps** que le monument ou le bâti ancien).

3. CLOTURES

- La hauteur maximale de la clôture sur voies ne devra pas excéder 1,50 m.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 m.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments (Cf. alinéa 3. a., ci-dessus).
- · Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour la reconstruction à l'identique de murs existants ne répondant pas aux critères de hauteur ci-dessus.
- pour la réparation, la restauration et l'extension de clôtures existante de type muret en moellons. Celles-ci seront traitées à l'identique pour respecter une des caractéristiques du paysage barsacais.

ARTICLE NA 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement par logement.
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant :
 - * aux besoins des logements, doit être assuré sur la parcelle dans les lotissements, ou sur les espaces communs pour les groupes d'habitations, sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé au moins un emplacement pour chaque logement.
 - * aux besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des chaussées. Le nombre d'emplacements supplémentaires à prévoir est de un pour cinq logements.
- Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré proportionnellement à l'effectif admis dans l'établissement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

2. MODE DE REALISATION

- La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de $25\ \mathrm{m}^2$, y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE NA 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

- 1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,30.
- **2.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE NA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Conformément à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, repris par l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, une possibilité de dépassement du C.O.S. est admise, dans la limite de 20 %, pour la construction de logements sociaux.

Lorsque l'application des articles NA 1 à NA 13 ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le C.O.S, le dépassement de ce dernier n'est autorisé que dans le cas de reconstruction après sinistre, à Surface Hors Œuvre Brute égale.