

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE ND

Cette zone, dite zone ND, est inconstructible pour des raisons de protection du patrimoine naturel (milieux humides, boisements...) et pour la sauvegarde du paysage.

Un **secteur NDI** a été défini, correspondant à l'ensemble des terrains concernés par le champ d'expansion de la crue de la Garonne et de ses affluents et recouverts par une hauteur d'eau supérieure à un mètre lors de la crue centennale. La construction y est très sévèrement limitée.

Compte tenu de cette contrainte naturelle, le secteur NDI est le plus développé. Son périmètre s'étend, d'une part, entre la Garonne et la voie ferrée, hors parties actuellement urbanisées et couvre une large bande de terrains à l'Ouest de la voie ferrée, qui accueille une grande partie du vignoble AOC de la commune.

La zone ND proprement dite ne concerne qu'une frange de terrains hors d'eau en bordure du lit majeur des Houtteilles et qui méritent une protection au titre du milieu naturel.

SECTION I

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

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures à usage agricole.

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 démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone, à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques.

4. Les coupes et abatages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, à l'exception de ceux visés par arrêté préfectoral en date du 13 Juillet 1978.

5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE ND 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis

A - Hors secteur NDI, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, l'entretien de bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité agricole sans extension possible.

2. Les constructions annexes à l'habitation de type abri de jardin, sous réserve que leur surface n'exécède pas 10 m² et qu'une attention toute particulière soit portée à leur aspect et leur insertion dans l'environnement.
3. Les aires de jeux, de pique-nique et de sports ouverts au public.
4. 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,...).

B - En secteur NDI, et sous réserve des prescriptions relatives aux zones de protection instituées autour des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les bâtiments et installations agricole, ainsi que ceux liés à la voie d'eau, lorsqu'ils ne peuvent s'implanter sur des terrains moins ou pas exposés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :
 - de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,
 - d'assurer la sécurité des personnes,
 - de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,
 - de ne pas entreposer de produits polluants.
- lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Les ouvrages de lutte contre les inondations.
3. Les équipements à usage collectif public et privé nécessaires au fonctionnement des services publics, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...).
4. Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition qu'il ne s'agisse que d'installations légères démontables, non vulnérables et sans incidence sur l'écoulement des crues.

5. Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

6. Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas augmenter les risques :

- les travaux d'entretien et de gestion courants,
- le changement de destination à vocation d'habitation, sous réserve de ne pas conduire à augmenter la population exposée, d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,
- la reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une inondation, la reconstruction à surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles ND 2 à ND 15.

- les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.
- l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition d'en limiter la vulnérabilité.

7. A l'intérieur des zones de protection (Z1 et Z2) instituées autour des installations relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, indiquées au plan de zonage, toute construction est interdite, à l'exception :

- des ouvrages de lutte contre les inondations.
- des équipements collectifs liés à la voirie, dont les aires de stationnement des véhicules, et aux réseaux divers.
- des clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE ND 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article ND 1 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
2. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article ND 1.

SECTION II

CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 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 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.

En secteur NDI, les accès doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

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. Elles doivent également comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

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.

En secteur NCI, les voies doivent comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

ARTICLE ND 4 - Desserte-par les réseaux

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie 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.

En secteur NDI, le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

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, éliminées conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, conformément à leur réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, Cours d'eau, et dans les réseaux d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux excédentaires qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées par un dispositif de trop plein vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

En secteur NDI, le réseau d'évacuation sera équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

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 ND 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute. Toutefois, conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :
 - * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
 - * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
 - * aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - * aux réseaux d'intérêts publics.
- 75 m par rapport à l'axe de la RN 113. Toutefois, conformément à l'article. L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, ce recul ne s'applique pas :
 - * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
 - * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
 - * aux bâtiments d'exploitation agricole;
 - * aux réseaux d'intérêts publics.
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour s'aligner avec le nu d'une façade d'un bâtiment existant soit sur le terrain, soit sur une limite séparative voisine,
- 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.
- **en secteur NDI**, pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

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

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les constructions annexes, qui 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.
- 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.
- **en secteur NDI**, pour les aménagements, constructions, installations et travaux divers de lutte contre les inondations.

3. Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 m des berges d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau.

ARTICLE ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

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 ND 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE ND 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 édifier ne peut excéder 6 m, mesurée à l'égout du toit et 8 mètres, mesurée au faîtage.

- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres 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 ND 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, 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 DEJA CONSTRUITES

a) Bâti ancien existant

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques du bâti notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type de toitures,
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures, les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs).

■ toitures :

* Les pentes de toitures pourront excéder 37 % lorsqu'il s'agira de travaux concernant un bâtiment existant présentant, de par sa conception même, une pente plus marquée (bâti fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle notamment).

* Les couvertures seront en tuiles canal de réemploi ou en tuiles canal de ton vieilli. Elles seront mises en place en pose traditionnelle.

* D'autres matériaux (ardoises...) pourront être employés dès lors qu'ils correspondent à l'état d'origine du bâtiment.

Toute autre disposition, comme ajout temporaire, sera appréciée sur dossier (volet paysager du permis) ou par entretien avec le Service Départemental d'Architecture.

b) Les bâtiments annexes

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. La couleur des tuiles sera identique à celles de l'habitation. Les murs 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.

Les constructions isolées à toiture à une pente sont interdites, sauf si elles sont implantées en limite séparative avec faitage sur cette limite.

3. 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 faitage 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 celles de l'habitation.

- Les vérandas en extension pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- murs :

- matériaux : 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 ci-dessus, 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 visibilité 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).

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Les extensions des bâtiments liés à l'activité des exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

- murs :

- Est interdit l'emploi de tout matériau d'imitation des matériaux visés ci-dessus, 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.

- lorsque le volet paysager du permis de construire aura démontré la capacité d'intégration du projet dans son environnement, le bac acier

prélaqué de couleur Pierre de Gironde ou marron pourra être utilisé (une seule couleur, sans dégradé).

▪ Le bardage bois traité contre les attaques, et non peint, pourra être utilisé.

- toitures :

▪ Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles terre cuite de couleur vieillie "canal", "romane canal" ou "Marseille".
- Soit en plaque de support de tuiles avec tuiles de couvert, modèle identique à ci-dessus.
- Soit en bac acier pré-laqué de couleur terre cuite naturelle ou marron, dans les mêmes conditions que pour les murs (une seule couleur pour l'ensemble : murs et toitures dans ce cas).

▪ Les toitures à une pente peuvent être autorisées si elles sont accolées à une autre construction ou quand elles y sont imbriquées.

5. 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. aligné 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.

▪ En secteur NDI, les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

6. Dans le périmètre de protection des monuments historiques des prescriptions particulières peuvent être exigées par le Service Départemental de l'Architecture.

ARTICLE ND 12 - Stationnement

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.

En secteur NDI, les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau et être, si possible, réalisées au niveau du sol naturel. A défaut, des mesures devront être prises pour compenser l'impact hydraulique des ouvrages.

ARTICLE ND 13 - Espaces libres, plantations

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 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.

Dans le respect des contraintes ci-dessus, les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Sans objet.

□□□