

TITRE III – Chapitre III

ZONE NC

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de sa vocation viticole.

Elle concerne les exploitations situées au Nord de la Commune et à l'Est des voies ferrées, ainsi que quelques autres entités viticoles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent dont celles de l'alinéa 5-4 relatives à la Loi Barnier (Entrées de Ville).

ARTICLE NC 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis :

- Les constructions, à usage d'habitation ou non, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées directement liées à l'exploitation agricole ;
- L'aménagement, la restauration et l'extension à usage d'habitation des habitats existants non liés à l'exploitation agricole, sans changement de destination et dans la limite d'un tiers de la surface hors œuvre brute totale du bâtiment initial, plafonné à une SHON de 250 m² ;
- Le camping à la ferme agréé par les règlements en vigueur ;

- Les constructions techniques indispensables au fonctionnement des services publics ;

Dans le périmètre d'isolement acoustique indiqué au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE NC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Ce qui n'est pas autorisé à l'article 1 est interdit.

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article NC 1 ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les établissements classés de toute nature, autres que ceux mentionnés à l'article NC 1 ;
- Les abris de fortune, dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de tous matériaux ;
- Les caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les abris fixes ou mobiles si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les bâtiments mobiles isolés ou non et non soumis à permis ou déclaration de travaux à l'exception du mobilier urbain ou de dispositifs temporaires de chantier ;
- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions définies aux articles du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent à l'exception des articles 7, 8 et 9.

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent, à l'exception du paragraphe 6-1-2 (Voirie) et sont complétées par :

1 – Voirie

- Seule est autorisée la création de voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique qui répond à des besoins fonctionnels, pallie des carences liées à l'aménagement du secteur, à la sécurité des personnes, ou sert l'intérêt général ou public,
- Sous réserve des dispositions précédentes ou de celles issues de l'application de l'article R.421-15 du code de l'Urbanisme et de ne compromettre ni la fonctionnalité, ni la sécurité du réseau viaire contigu, sauf cas particulier où l'assiette du projet est touchée par un emplacement réservé ou une opération,

il est imposé au gabarit des voies nouvelles d'être adapté au trafic généré par le projet et à la sécurité des usagers.
- L'ouverture d'une voie d'accès privée, ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsqu'elle met en péril la protection du site ou lorsque son raccordement à la voie existante constitue un danger pour la circulation.
- La structure des voies et les éléments qu'elles supportent doivent être conformes au Cahier des Prescriptions Techniques établi par le futur gestionnaire.
- En outre, les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation doivent être dotées d'un dispositif de retournement adapté aux poids lourds.
- La déclivité des voies ne doit pas dépasser 5 % sauf cas particulier qui sera soumis à étude.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et être dotée d'un dispositif anti-retour.

En l'absence de ce réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits dans la mesure où elle respectera la réglementation en vigueur et ne nuira pas à la préservation du milieu naturel.

2 – Assainissement

2.1 – Eaux pluviales

Le traitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales respecteront le Schéma Directeur Assainissement figurant en annexe au P.O.S.

Dans l'éventualité d'un raccordement au réseau public et en tant que de besoins, des mesures compensatoires devront être prévues et réalisées par le pétitionnaire sur son propre terrain afin de ne pas dépasser le débit de fuite maximum de 3 litres par seconde, par hectare, admissible par ce réseau.

Dans le cas d'un réseau public inexistant ou insuffisant, le pétitionnaire sera tenu d'assurer l'évacuation dans le milieu naturel et l'éventuel traitement des eaux pluviales du projet, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2 – Eaux Usées

- Située en zone d'**assainissement collectif** par le zonage assainissement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux vannes et eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de celui-ci et la réglementation en vigueur.

Toute forme d'assainissement EU individuel est interdite sauf cas d'exonération dûment justifié prévu à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux résiduaires et les eaux usées d'exploitations agricoles reconnues polluantes devront être pré-épurées et subir un pré-traitement approprié avant d'être conduites au réseau d'assainissement collectif.

Dans le cas où, après traitement, les rejets traités d'exploitations agricoles reconnues polluantes ne pourraient être autorisés à s'évacuer par le réseau public d'assainissement, l'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à la mise en place d'un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel, pris en charge par le pétitionnaire.

Dans le cas de réseaux inexistantes ou insuffisants, le pétitionnaire devra réaliser les réseaux ou renforcements de réseaux nécessaires à son projet conformément aux dispositions du Schéma Directeur assainissement EU de la Commune.

Ces aménagements seront pris en charge par le pétitionnaire dans les formes prévues à cet effet par la réglementation en vigueur.

- Situé **en zone d'assainissement individuel** par le « zonage d'assainissement », l'évacuation des eaux usées et des effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales. L'assainissement individuel sera réalisé par le pétitionnaire, en respect du Code de la Santé Publique, du Règlement Sanitaire Départemental et du zonage assainissement, et pris à sa charge dans les formes prévues par la réglementation en vigueur.

3 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés de la manière la moins apparente possible. Autant que faire se peut, ils seront ensevelis.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle et la pose d'antennes paraboliques ne pourront être entreprises que conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires issues de l'article 5-4 du Titre I, les constructions seront édifiées :

- A 35 m minimum de l'axe des RD 910 et RN 89.

A 20 m minimum de l'axe des autres routes départementales et à 10 m minimum de l'axe des voies communales, des chemins ruraux, et des voies privées ouvertes au public.

Sauf servitudes d'utilité Publiques ou d'urbanisme, ces reculs ne s'appliquent pas lors d'intervention sur des bâtiments existants visant à améliorer leur confort, leur qualité et leur esthétique.

- A 5 m minimum des berges des ruisseaux.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer

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

- Une construction peut être édifiée en continu, semi-continu ou en discontinu.

La distance des constructions à toute limite non contiguë doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, prise à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

- Les piscines sont soumises au régime commun.

ARTICLE NC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pour sauvegarder les possibilités ultérieures d'exploitation, les constructions nouvelles devront dans toute la mesure du possible, se grouper à proximité (100 m maximum) des constructions existantes.

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre égale à la hauteur de la construction la plus élevée (prise à l'égout du toit) avec un minimum de 3 m entre les bâtiments.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R + 2).

Toutefois, dûment justifiée par des considérations fonctionnelles ou esthétiques, cette hauteur pourra être supérieure pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Il en est de même pour les constructions à caractère d'architecture monumentale et pour les constructions de caractère. »

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Le projet architectural devra définir avec précision :

- Les éléments visuels dominants de l'environnement (arbres existants, topographie du terrain, voirie), rattachés aux éléments voisins (photos ou repérage sur plan).
- Le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet par :
 - Un plan de masse ou un croquis exprimant l'emprise volumétrique future des constructions ainsi que les espaces libres avec leurs aménagements.
 - Des façades exprimant aussi les éléments voisins (volumes, caractères).

- Les constructions, quelle que soit leur nature, doivent respecter l'intégrité, l'authenticité du site et de l'environnement bâtis et naturels. Elles doivent présenter une cohérence des volumes, une unité d'aspect et de matériaux, par ailleurs en harmonie avec le site.
- Chaque projet sera soumis à une étude particulière quant à son architecture, quant à ses compatibilités avec la pérennité de l'environnement et de l'économie locale (nuisances potentielles).
- Les clôtures devront garantir une bonne visibilité aux intersections de voies et ne pas dépasser 2 m de haut.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

Les possibilités de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions ou installations autorisées. Elles seront assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S. sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tous les cas, les implantations des constructions respecteront la végétation existante en particulier toutes haies plantées, toute plantation d'alignement et tout arbre. La règle est donc de maintenir toutes plantations existantes.

Toutefois, lors de situations extrêmes dûment justifiées, concernant un mauvais état sanitaire ou l'impossibilité technique de réaliser le projet, et de ce fait qui pourraient compromettre la pérennité des plantations existantes, celles-ci devront être intégralement remplacées par des plantations de volume et de nature équivalente.

Les présentes dispositions ne concernent pas les cultures.

- Les aires de stationnement découvertes devront être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins par véhicule selon une implantation adaptée au site.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet.