

# ZONE N

---

La zone naturelle comprend l'ensemble des terrains à protéger en raison de la qualité paysagère, écologique, historique des sites : vallon de ruisseaux, espaces boisés, petits hameaux d'habitat rural.

Au Nord de la commune la zone est incluse dans la zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).

En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, et non les seules catégories énumérées à l'article 2, doivent respecter le règlement du PPRI.

La zone comporte un secteur Ne, dans lequel la gestion de l'habitat est prévue.

## Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les constructions nouvelles, installations, travaux et aménagements divers soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-9 à R.421-12, R421-17, R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les forages privés sont soumis à autorisation (cf. annexes sanitaires § 3.3.).

## **ARTICLE N.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En zone N et en secteur Ne, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles figurant à l'article A.2.

## **ARTICLE N.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone inondable, seules sont autorisées les constructions ou installations qui répondent aux conditions du P.P.R.I..

Sont admis, sous réserve de ne pas générer de nuisances pour leur voisinage :

- En zone N:
  - la réhabilitation, l'extension mesurée et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (art.L.123-1-7°), sous réserve de ne pas entraver les activités agricoles et de ne pas provoquer de nuisances ; les extensions n'auront pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU ;
  - l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ;
  - les piscines à usage privé, sous réserve de l'article N.7.
- En secteur Ne, sont admis, en plus des 4 alinéas précédents :
  - la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve de ne pas entraver les activités agricoles et de ne pas provoquer de nuisances ; les extensions n'auront pas pour effet d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre nette existante avant la date d'approbation du PLU, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> SHOB pour l'ensemble de la construction.

## **ARTICLE N.3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### 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.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les bandes d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4,00 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 4,00 mètres de hauteur).

Si un accès dessert au moins deux constructions, il devra avoir une largeur minimale de bande roulante de 6 m.

### 2. Voirie

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie,...) de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE N.4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires § 4.4.).

A défaut de réseau public d'adduction d'eau, il pourra être autorisé un puits ou un forage particulier sous réserves des conditions définies dans les annexes sanitaires § 3.3.

### 2. Assainissement (cf. annexes sanitaires § 5 et 6)

#### Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau public n'existerait pas, les eaux et les matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome.

Ces dispositifs seront conformes aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les installations doivent, en outre, être conçues de manière à pouvoir être raccordées à un réseau séparatif. Leur raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la date de la mise en service de ce réseau.

L'évacuation des EU et effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation de la collectivité et du gestionnaire (art.L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau, réseaux pluviaux

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée uniquement dans les exutoires à débit pérenne.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, pour les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain, le pétitionnaire réalisera sur son unité foncière et à sa charge des dispositifs appropriés permettant le stockage temporaire puis l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

### 3. Réseaux divers

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers coffrets, armoires regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être, de préférence, intégrés aux constructions.

## **ARTICLE N.5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, une superficie minimale de terrain de 1500m<sup>2</sup> est nécessaire pour l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des nouvelles constructions, conformément au Schéma directeur d'Assainissement.

Toutefois des surfaces de parcelles plus importantes pourront être imposées dans le cas où un puits ou un forage est nécessaire, imposant un cercle de protection sanitaire par rapport au système d'assainissement autonome.

Dans le cas de l'extension et/ou de la réhabilitation d'une construction existante, la parcelle doit pouvoir être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

## **ARTICLE N.6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Recul par rapport aux routes départementales

**Hors agglomération**, le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- RD 242 à l'Ouest du bourg : 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.
- RD 242 à l'Est du bourg et RD 115 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- RD 115 E<sup>4</sup> et RD 115 E<sup>5</sup> : 15 m pour toutes constructions.

Seront autorisées dans la zone de recul, les constructions ou installations directement liées aux infrastructures routières, et réseaux d'intérêt public, les extensions des constructions à usage agricole, sous réserve de respecter les prescriptions de l'isolement acoustique en vigueur.

## 2. Recul par rapport à la voie ferrée Paris / Irun

Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 50 m par rapport à la voie ferrée pour les zones situées au Sud de celle-ci, cette distance est de 30 m pour les zones situées au Nord de celle-ci.

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU situées à l'intérieur de la zone de recul des départementales ou de la voie ferrée, les réhabilitations, les extensions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs et de ne pas réduire la marge de recul existante.

## 3. Recul par rapport aux voies communales

Le recul des constructions par rapport à l'axe des voies communales sera d'au moins 15 mètres.

## 4. Recul par rapport aux chemins ruraux

Le recul par rapport à l'alignement est d'au moins 6 mètres.

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU qui ne respecteraient pas les marges de recul par rapport aux voies communales ou chemins ruraux, leur extension est possible sous réserves de ne pas réduire la marge de recul existante.

## 5. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

Le long du Canteranne, ce recul est porté à 20 mètres, du chemin des Anglais à la rue de Comet. (Selon documents graphiques)

## **ARTICLE N.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction devra être implantée à une distance, de la limite séparative la plus proche, au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors d'aménagement visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes et, lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation supérieure à 10% de la surface de plancher.

En ce qui concerne les annexes non intégrées au volume de la construction principale, elles pourront être implantées sur les limites séparatives de l'unité foncière ou à l'angle formé par une limite séparative et le fond de l'unité foncière. Leur surface maximale hors d'œuvre brute sera de 40 m<sup>2</sup>.

Ceci à l'exception des piscines enterrées ou semi enterrées, qui devront respecter une marge de recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N.8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être jamais inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE N.9- EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N.10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6 mètres.

## **ARTICLE N.11- ASPECT EXTÉRIEUR**

### 1. L'objectif

Les extensions en Ne devront constituer, vis-à-vis des constructions environnantes, un ensemble présentant la meilleure unité possible d'implantation et de composition architecturale.

### 2. L'aspect architectural

- Matériaux apparents en façade. Sont interdits :
  - l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit ;
  - les éléments architectoniques empruntés à un style d'une autre région.

La teinte des matériaux pourra être: beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair. Les enduits seront de teinte claire, dans les tons de la pierre de Gironde.

Les façades latérales seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les aménagements, agrandissements, surélévation des bâtiments existants devront respecter leur architecture originelle notamment en ce qui concerne les matériaux, les proportions et dimensions des ouvertures, le rapport des vides et des pleins.

- Menuiseries :  
Elles pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintées. Elles pourront être teintées dans les tons suivants : gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.
- Toiture :  
Les toitures seront en tuile, ardoise, verre, zinc et leurs pentes seront comprises entre 15% et 60%. De plus, les toits terrasses sont autorisés

En secteur Ne uniquement, d'autres types de matériaux peuvent être admis pour les toitures des bâtiments annexes sans fondation.

- Clôtures :  
Les clôtures en façade sur voie respecteront une hauteur maximum de 1,50 m.

Sont autorisés :

- les murs de 1,20m à 1,50m de hauteur,
- les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum, les barrières girondines,
- les haies vives.

Les clôtures en limites latérales respecteront une hauteur maximum de 2,00 m.

Sont autorisés :

- les murs,
- les grilles ou grillages sur soubassement de 50 cm de hauteur maximum,
- les haies vives.

Dans tous les cas l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvrages divers :

Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable devront être intégrées au volume des constructions.

Les antennes paraboliques ainsi que les boîtiers de climatisation en apparent sur la façade principale sont strictement interdits.

## **ARTICLE N.12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer le stationnement en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> SHON.

2. Pour les extensions à usage artisanal et agricole admises dans la zone

- 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> SHOB.

## **ARTICLE N.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Espaces boisés classés : les espaces boisés classés, arbres isolés ou alignement d'arbres, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- Il sera planté 1 arbre haute tige pour 60 m<sup>2</sup> SHOB de construction.
- Les ripisylves et abords des fossés doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres et la végétation qui n'entravent pas les cours d'eau et les plantes qui favorisent l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris ...)

## **ARTICLE N.14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone.