

CHAPITRE 10 - ZONE N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est soumise à l'application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 10, un recul de 75 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette zone est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article-L 130- L du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N (hors secteurs Nc et Ncp) :

Constructions

2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général (postes de transformation, les stations d'épuration, château d'eau, etc ...) à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, , sous réserve du respect de l'article 11.

2.3 - L'aménagement, et l'extension des bâtiments d'habitation à condition que le projet :

- ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
- et n'excède pas 200 m² de d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

2-4- Les annexes² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

² Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

2.5 - Les équipements d'infrastructure (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) ainsi que les équipements de superstructure de moins de 20 m² liés à une activité de sport, de tourisme ou de loisirs

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs Nc et Ncp :

2.7 - Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume sans changement ni création de nouveaux logements.

2.8 - La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par l'effondrement de carrières souterraines.

2-9- Les annexes² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
- qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- qu'elles soient compatibles avec le risque d'effondrement de carrières souterraines.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

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

3.3 - 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.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

◆ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la

parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.6 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

Autres réseaux

4.7 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies classées voies à grande circulation (RD 10) : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les exceptions prévues à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme.

6.2 - Par rapport aux autres voies départementales classées en 2^{ème} catégorie (RD 239) : Les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux voies départementales : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6.4 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mât supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines non couvertes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mât supports d'antennes (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m ni supérieure à 30 m au regard de l'article N 2-4.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

◆ HAUTEUR ABSOLUE

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage.

10.2 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords :

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421 – 2 ne peut être exigée en application du présent article.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions anciennes existantes

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

◆ BATIMENTS ANNEXES

11.1 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

◆ CLOTURES

11.2 – Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

Dans les secteurs Np et Ncp :

11.3 - Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères figurent dans le règlement de la ZPPAUP.

11.4 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).

13.4 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

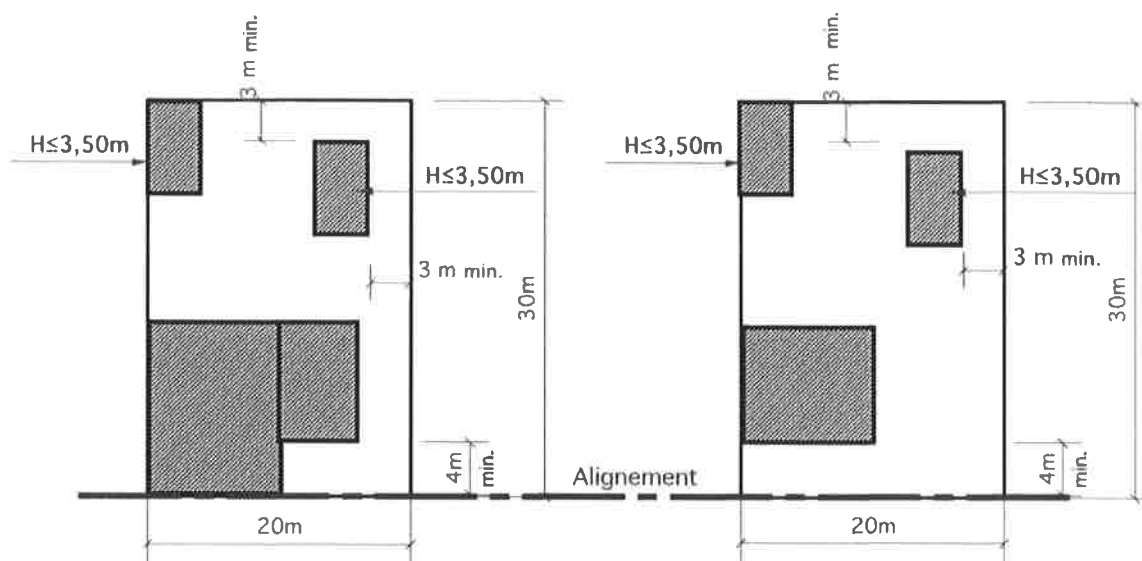
13.5 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.7 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

ANNEXES

Articles 6 et 7 Implantation des constructions

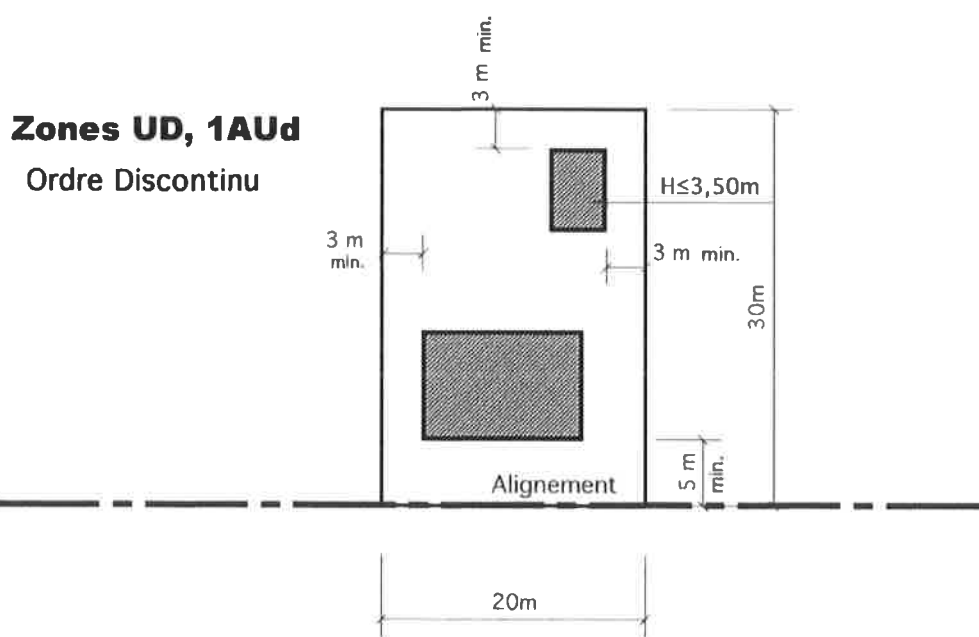


Zones UB

Ordre Semi-Continu
& Discontinu

Zone UC, 1 AUc

Ordre Semi-Continu
& Discontinu



Zones UD, 1AUd

Ordre Discontinu