

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 5

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone correspond à l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et du milieu naturel (milieux humides, boisements...).

Elle comprend un secteur Nz qui couvre la ZNIEFF et du site Natura 2000 concernant la vallée du Gesta à l'exception de parcelles bâties ou occupées (tennis).

De plus elle s'étend sur les vallées de ses affluents même en milieu urbain et les grands boisements de la commune.

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

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue au titre II – section III – sous section 1 et 2 du Code de l'Urbanisme
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation ou aux règles de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et toute nouvelle construction sont interdits si ils sont implantés dans un emplacement réservé ou frappés par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites ainsi que les annexes* isolées.
3. Aucune construction n'est autorisée en secteur Nz à l'exception de celles mentionnées à l'art N2

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En ZONE N:

Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers, ainsi que les milieux humides, seront admis:

1. L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve des dispositions de l'article 1.
Dans le cas d'une extension de construction, l'emprise au sol finale ne doit pas excéder **40% de la surface de plancher de ladite construction existante avant le PLU.**
2. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
3. Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
 - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
5. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de l'agriculture ou de la sylviculture, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.
6. Les installations classées soumises à seule déclaration, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel et qu'elles soient liées exclusivement au caractère de la zone et à la sylviculture.
7. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattements d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.
8. Une seule annexe* est autorisée par habitation et elle est limitée à **50m²** d'emprise au sol

En ZONE Nz:

1. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
2. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir arrêté par les services d'entretien au droit des lignes électriques hautes et moyennes tensions, des abattements d'arbres et de branches, qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.
3. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (RD936), délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions d'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 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. Ils ne doivent pas avoir une longueur supérieure à **50 m** (bande d'accès) et une largeur inférieure à **4,00 m**, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Tout nouvel accès automobile direct sur la RD936 est 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, devront avoir au minimum **8 m** d'emprise et **5,5 m** de chaussée.

Les voiries secondaires ou de très faible trafic pourront être en sens unique:

largeur de plate forme 6,5m et chaussée minimum de 3,5m. avec aire de croisement

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

Nota : les voies sont susceptibles d'être incorporés dans la voirie communale si elles répondent aux conditions fixées par la commune.

ARTICLE N 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 collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (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 s'il est présent au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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 au schéma communal d'assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

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

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

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

Toutefois, pour les constructions nouvelles autorisées et soumises à condition, l'unité foncière recevant la construction, devra avoir une taille minimum liée au bon fonctionnement de la filière d'assainissement autorisée par le schéma communal d'assainissement.

Une étude hydrogéologique sera jointe aux demandes d'urbanisme.

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

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

a) **35 m** par rapport à l'axe de la RD936

c) **25 m** par rapport à l'axe de la RD20 et autres départementales et des autres Voies Communales.

2. Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 m des berges des ruisseaux

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstruction ou aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu :

1. CONDITIONS

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres**.

Cette distance est portée à **15m** pour les parcelles contiguës à des zones urbaines.

2. Implantations différentes

Toutefois des implantations différentes peuvent être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiment existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

3. cas particuliers

- Aucune construction ne sera implantée à moins de 20m des berges des ruisseaux.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins **8 mètres**.

Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., strictement sur les emprises anciennes et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie..

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur absolue correspond au point le plus haut de l'ensemble de l'édifice

Lorsque que le terrain est en pente, la hauteur de la construction est mesurée à la partie médiane de la façade de la construction dans le sens de la pente.

2. HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,50 mètres mesurée au faîtage ou 6 mètres mesurée à l'acrotère pour les habitations individuelles et de services liés à la zone et 10 mètres mesurée au faîtage pour les bâtiments agricoles et les édifices collectifs liés à une activité de loisir et de plein-air

3. CAS PARTICULIERS

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit et sous réserve de ne pas être situé dans un emplacement réservé ou frappé par un plan d'alignement ou par l'élargissement d'une voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

1. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels et urbains.

On distinguera les terrains non construits et les terrains déjà construits.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis à vis de l'environnement ; les teintes sont limitées au nuancier de couleur suivant ou d'aspect similaire (basé sur le nuancier de WEBER) : blanc cassé, pierre claire, ton pierre, blanc, pierre rosée, pierre foncée, crème, pierre grisée, rose ocre moyen, jaune dune, beige, gris perle, ton brique, doré chaud.

2. TERRAINS NON CONSTRUIITS

• **Toitures** : elles seront à **deux pentes minimum**, ou en terrasse sous réserve d'être végétalisées.

L' inclinaison sera comprise entre 30% et 40%.

Les toitures à une pente sont autorisées si elles sont implantées avec faîtage sur la limite mitoyenne (annexe*).

Le matériau de couverture sera de la tuile ronde de couleur terre cuite naturelle ou mélangée

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

Toutefois, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées s'il y a captage de l'énergie solaire ou autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.

• Murs : la couleur du/des revêtement sera de teinte pierres de gironde, sable, ocre clair, ou beige.
Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les murs et revêtements en tôle non peinte pour les constructions à usage d'habitations et les annexes* (garages, chais, abris de jardin...).

3. TERRAINS DEJA CONSTRUITS

Les extensions ou constructions nouvelles devront s'intégrer à/aux constructions existantes.

• Toitures : même règle que celles du point 2
Toutefois des pentes et matériaux différents peuvent être admis s'ils existent sur le/les bâtiments existants (petites tuiles, ardoises, etc.)

• Murs : même règle que celles du point 2
Toutefois des couleurs différentes peuvent être admis si elles existent sur le/les bâtiments existants.

Des règles particulières s'appliquent aux bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre du L123-1§7 décrites ci-après en annexe.

4. CLOTURES sur domaine public

Non réglementées

5. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les annexes* seront traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes* isolées à une pente sont interdites.

ARTICLE N 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.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

En ZONE N:

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. 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.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées.

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

En ZONE Nz:

Il est interdit de couper ou défricher les ripisylves du "Gesta".
Tous dépôts est interdit.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé