CHAPITRE XI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- **Ne** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **Ni** : qui correspond à des espaces naturels sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **Nie** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **NL** : qui correspond aux secteurs du Lac Bleu et des Nauves dans lequel les activités de loisirs et d'hébergements légers de loisirs doivent être permises.
- **Nj** : qui correspond aux espaces naturels où les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (Jardins familiaux ou jardins partagés) doivent être permises.
- **Np** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Npi** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000 et en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **Nh** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- **Nhi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Les autorisations seront également délivrées au regard du PPRI.
- **Nhp** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limité sont concernés par les espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Nhpi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limité sont compris à la fois dans le périmètre de zone Natura 2000 et du PPRI.

SECTION 1
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

2.1 1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.2 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.3 - L'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 80 m² de surface de plancher, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.4 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.5 – **Sous réserve des autres règlementations en vigueur (PPRI par exemple), en secteurs Nh, Nhi, Nhp et Nhpi,** les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- pour les constructions à usage d'habitation existante d'une superficie inférieure à 150 m² de surface de plancher, les extensions sont autorisées jusqu'à une surface de plancher « plafond » de 180 m²
- pour les constructions à usage d'habitation existante d'une superficie supérieure à 150 m² de surface de plancher, les extensions sont autorisées dans la limite de 20 % de la superficie initiale. La surface de plancher totale après travaux ne pourra toutefois excéder 350 m² de surface de plancher maximum.
- Les constructions annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m2 de surface au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.
- les piscines.

2.6 - **Dans les secteurs Ni**, les constructions et aménagements cités aux paragraphes 2.1 à 2.5 sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

2.7 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

2.8 - **Dans les secteurs Nie**, les constructions et aménagements d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants, et qu'ils respectent les dispositions réglementaires du PPRI.

2.9 - **Dans les secteurs NL** :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que les équipements à usage de sports ou de loisirs ou à caractère éducatif ou culturel ou touristique ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...)
- l'hébergement hôtelier et les restaurants dans la mesure où ils sont directement liés aux activités autorisées à la zone
- l'aménagement de terrains de camping, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés à l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme) :
- la création de constructions à usage d'habitation (accueil, logements de fonction ou de gardiennage, réception, local technique, ...) dans la limite 150m² maximum de surface de plancher, à condition qu'ils soient liés à des terrains de camping ou de caravanage, et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière

2.10 - **Dans les secteurs Nj**, les jardins collectifs, les installations et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...)

2.11 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

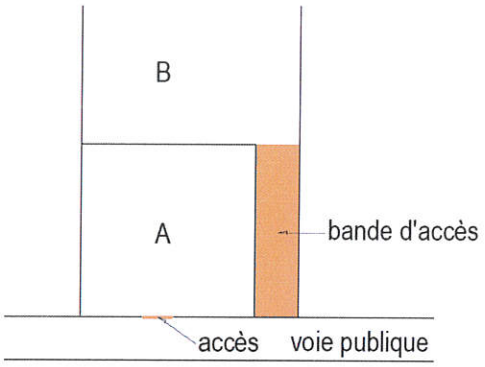
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Définition :
« Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche).

Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder 60 m.
Si cette bande d'accès est ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 8 mètres dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.
Si cette bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Illustration :



»

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 - Le centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entrainant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

2 – VOIRIE

Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.
Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord express ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :
- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - 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.

4.5 - 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

4.6 – 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 permettent 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.

3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé.

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

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10)
- et **674^{E}4**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10^{E}1** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).

- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10^{E}1** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D.10) **et 122^{E}3.**

6.2 – Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674^{E}4**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10^{E}1** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10^{E}1** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D.10) **et 122^{E}3.**

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégrées à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante
- ou à 5 mètres minimum d'une limite séparative.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20m².
b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :
Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements

techniques (cheminée, antenne...)
Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.
Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.
Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement.»

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres.

10.2 - La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 7,50 mètres.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie générale :

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :
- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être :
- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- d'autres matériaux sont possible (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis

d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (vert foncé, marron, gris foncé, ...) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelles sont proscrites.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, sans excéder 2 mètres de haut.

Menuiserie

Les matériaux utilisés devront présentés des caractéristiques similaires aux matériaux utilisés à proximité.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – 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.

12.2 – **En secteur NL**, à minima, doit être prévue 1 place de stationnement par emplacement ou logement dans le cadre de l'opération d'ensemble.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Définition :
« Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). »

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.

ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - 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.

13.5 - En conséquence, ce classement :
- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé.