

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend des terrains à protéger soit en raison de risques naturels, soit pour sauvegarder la qualité des paysages et protéger les cours d'eau. Sont ainsi délimités les zones humides liées aux cours d'eau et les espaces boisés remarquables de la commune.

Ces zones doivent néanmoins permettre à des constructions d'habitat isolées, et situées en dehors des zones dites urbaines ou à urbaniser, d'exister.

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

Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, industrie.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols.
4. L'installation de caravanes à usage d'habitation
5. Les Habitations Légères de Loisirs

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

1. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ; les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ; les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisir (chemins de

randonnée, piste cyclable, parcours santé...)

2. Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, forestière ou la qualité paysagère du site.

La surface de plancher sera de maximum 250m<sup>2</sup>.

3. Les bâtiments existants à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions seront limitées à 30% de la surface de plancher de l'existant, sans que puisse être dépassée une surface totale de 250m<sup>2</sup>.

Les annexes, hormis les piscines, en surface réunie ne pourront pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées.

4. Sur les terrains situés dans une zone soumise à l'aléa remontées de nappes (voir la carte annexée au rapport de présentation), les caves et sous-sol sont interdits.
5. Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux à condition qu'elles soient rattachées à une habitation existante ;
6. Les affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaires aux activités autorisées ;
7. Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
8. La règle de réciprocité {art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

#### Secteur Na

Sont autorisées les extensions des bâtiments existants et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ;

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 1- Accès

##### CONSTRUCTIBILITE

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### SECURITE

Les 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 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

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

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1ère et 2ème catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3ème et 4ème catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

## **2- Voiries**

L'accès à la voirie sera à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.

## **ARTICLE N.4- DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **2-Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations prévues à l'article 2 sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

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

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

L'assainissement individuel doit être conforme avec la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des travaux et devra être validée par les services compétents.

L'assainissement est à la charge du propriétaire ou d'un éventuel acquéreur.

### **3 - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **4- Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE N.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, au minimum à :

- 100 m le recul des habitations, hors espaces urbanisés, pour l'autoroute A 10 répertorié voie à grande circulation ;

- 25 m de recul des habitations et 20 m les autres constructions pour les RD classées en 2ème catégorie.
- 10 m de recul des constructions pour les autres voies ;

Une implantation différente peut être admise :

- > Dans le cas de travaux d'extension du bâti existant ;
- > Une implantation différente sera admise pour les constructions installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- > La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 m de toutes limites séparatives.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance d'au moins 4 m.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Secteur Na  
Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.

Les travaux de réhabilitation ou d'extension autorisés de l'ensemble des bâtiments existants, ne peuvent excéder une hauteur de 10m au faitage.

Ils peuvent toutefois s'inscrire dans la limite de la hauteur existante lorsque celle-ci excède la hauteur fixée ci-dessus.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Secteur Na

Il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole (silos, cuves, chais, etc.). Cependant, elles doivent s'inscrire par leur architecture et leur aspect extérieur dans le paysage agricole de la commune.

Les constructions dont la vocation principale n'est pas strictement et uniquement agricole (maison de l'exploitant, bâtiments d'activité de vente ou d'hébergement, de type local de dégustation viticole, chambres d'hôtes, etc.) ne peuvent quant à elles dépasser deux niveaux (R+1) et une hauteur de 10 mètres, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

## **ARTICLE N.11-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le règlement devra reprendre l'ensemble de l'article de la zone U pour les changements de destination (pour les façades et les toitures).

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO<sup>2</sup> sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

### **Façades**

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doivent être conservées.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement.

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

### **Secteur Na**

Les bâtiments d'activités (artisanales, agricoles, etc.) pourront être réalisés en bardage métallique de couleur foncées ou imitant les couvertures de la construction à usage d'habitat lorsqu'elle est présente, le blanc pur est interdit, la teinte pour les bardages et la couleur choisie devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite) ou en ardoise.

Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

### **Clôtures**

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par:

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.

Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie

D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

### **Les éléments de paysage bâti au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme:**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens:

- Du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement;
- Du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- D'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existant de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.

Les techniques de ravalement avec adjonction de peinture ou d'enduit sont proscrites.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une

## Plan Local d'Urbanisme- Règlement

réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiés peut être refusée dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiées.



**Les monuments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens:

- Du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- Du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- D'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

**ARTICLE N.12- STATIONNEMENT**

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, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver au maximum.

Les espaces libres devront être entretenus en espace vert.

Il est recommandé de créer une bande boisée entre les bâtiments et les parcelles cultivées lorsque c'est le cas.

Dans les espaces exposés au risque de feu de forêt (à moins de 200m d'un espace boisé) - en application de l'article L. 134-6 du code forestier et du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 20 avril 2016, il est obligatoire de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé :

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ;
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie

Les dispositions du Code de l'Urbanisme: articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

**Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Il s'agit d'un terrain planté d'orchidées. A l'intérieur de l'emprise dessinée, plaçant le terrain sous protection au titre de l'article L. 123-1 7°, toute construction, affouillement ou défrichage est strictement interdit. Les plantations d'orchidées doivent être ainsi protégées et mises en valeur.