

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Et présentant des caractères assez différents, tant par leurs caractéristiques propres que pour leur affectation. Ils sont pour la plupart des ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel.

En plus de la zone N elle-même, un secteur spécifique a été défini : **le secteur Nh**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées identifiant l'habitat diffus localisé dans la zone naturelle où seront autorisées des extensions des constructions existantes.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et 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 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone N proprement dite :

2.1.1. Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de hauteur limitée et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, à la défense forestière contre l'incendie (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés **l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine ...) de la construction principale, à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'une surface totale (surface originelle + extensions) finale de **250 m²**.

2.3. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.4. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

2.5. Dans la zone de protection CSsp indiquée au plan de zonage de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols sont interdits ou soumis à des conditions spéciales. Les renseignements complémentaires concernant l'exécution de travaux dans cette zone sont à demander à la direction de l'Eau de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU). Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

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.

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 obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, volume hors tout, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 1113**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

- **En retrait de 25 mètres au moins** à partir de l'axe des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Une construction nouvelle, **le long des voies autres que l'autoroute A 62 et la RD 1113**, lorsque des constructions principales existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. Celle-ci peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales) et pour les **limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. Les annexes¹⁹ isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

7.3. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

¹⁹ Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 2,50 mètres.

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.

8.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension ou l'aménagement d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire la distance existante.
- Les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh et dans le respect des prescription de l'alinéa 2.2. de l'article N 2, l'emprise des constructions (principales et annexes attenantes ou isolées) ne pourra pas dépasser une surface de plancher totale (surface originelle + extensions) de **250 m²**.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions et installations destinées aux activités forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur absolue des **constructions liés à l'ouverture au public des espaces naturels** ne peut excéder **4 mètres**.
- La hauteur absolue des **extensions des constructions existantes** ne pourra pas excéder la hauteur de ladite construction.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4 mètres à l'égout ou 5 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

11.2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

11.2.3. Traitement des façades

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

11.2.4. Traitement des toitures

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

11.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO) sont autorisées sans limite de hauteur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.5. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne toutes les zones humides identifiées sur le territoire communal en application de la définition qui en est donnée par les articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.

Elle correspond aux secteurs classés Natura 2000 (Bocage humide de Cadaujac à Saint-Médard d'Eyrans et Réseau hydrographique du Saucats et du Gât Mort).

*Par ailleurs, la quasi totalité de la zone est soumise au **risque inondation** géré par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) des communes du secteur de Cadaujac à Beautiran, approuvé le 24 octobre 2005, concernant la Garonne.*

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

SECTION I

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

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.4. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.5. Les terrains situés en zones à risques du **Plan de Prévention du Risque Inondation** annexé au PLU devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres. Il devra permettre l'accès aux véhicules du service incendie, à moins de 8 mètres en tous points d'une façade principale de la construction et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 1113** pour des raisons de sécurité.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. 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 munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eaux.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

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.

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 obligatoire.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Exceptionnellement, et après avis de la ville, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO).

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, volume hors tout, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En retrait de 100 mètres au moins à partir de l'axe de l'autoroute A 62 et de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 108 (sur la section concernée) et de la RD 1113**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- **En retrait de 25 mètres au moins** à partir de l'axe des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, **le long des voies autres que l'autoroute A 62 et la RD 1113**, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le retrait existant.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : La marge de recul se calcule à partir du volume hors tout de la construction à implanter.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales) et pour les **limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3,50 mètres**.

7.2. Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (craste) ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **20 mètres**.

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), au futur service ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 2,50 mètres.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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 » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, notamment pour le respect de l'alinéa précédent et des couleurs. Néanmoins, les annexes en bois sont autorisées.

11.2.2. Couleurs

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes : leur nombre est limité à trois à choisir dans une palette de couleurs annexée au présent règlement d'urbanisme.

11.2.3. Traitement des façades

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

11.2.4. Traitement des toitures

Si la toiture est en pente, celle-ci sera inférieure à 37 % et la couverture sera en tuiles (de préférence tuiles creuses).

Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

11.3. Dispositions pour les clôtures non agricoles

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable.

Elle doit rester exceptionnelle, à condition de démontrer alors que la clôture ne dénature pas le caractère du site.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 ci-dessus, ne sont admises que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas 2 mètres de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Les clôtures installées dans le cadre des équipements liés à la réalisation et au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au Grand Projet du Sud-Ouest (GPSO) sont autorisées sans limite de hauteur.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.5. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. 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 boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

