

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD 1113, un recul de 75m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une partie de la zone est soumise à l'application du Plan d'Exposition aux Bruits approuvé le 25/11/1986 concernant l'aérodrome Bordeaux-Léognan-Saucats. Il fixe des prescriptions d'urbanisme spéciales délimitant des zones diversement exposées au bruit en évaluant la gêne due à cette nuisance.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à l'aléa de gonflement et de retrait des argiles dont le plan est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.
4. Les coupes et abattage d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des sites.

On distingue :

- un secteur Ne correspondant au Couvent de la Solitude, une institution à l'écart des zones urbaines, pour permettre son éventuelle extension.
- un secteur Nh correspondant au hameau de Lartigue où sont autorisées les constructions nouvelles dans les derniers terrains libres en dents creuses sans développement ni renforcement des réseaux, l'extension, la réfection, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- un secteur NL qui correspond à une zone naturelle de loisirs pouvant accueillir des équipements publics, collectifs et sportifs.
- un secteur Nt pour permettre le développement de l'activité hôtelière, de restauration et de l'activité économique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

1.1 - les constructions à usage :

- . agricole
- . d'habitation,
- . hôtelier,
- . de commerce et d'artisanat,
- . de bureau et de service
- . industriel.

1.2 - les lotissements de toute nature.

1.3 - le stationnement des caravanes, les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ne, sont admis sous conditions :

2.1 - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement de l'institution de la Solitude, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

Dans le secteur Nh, sont admises sous conditions :

2.2 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations ainsi que les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 50m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur en tout point de cet annexe n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.

2.3 – Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.

Dans le secteur NL, sont admis sous conditions :

2.4 - Les équipements collectifs liés à l'usage du sport, mais aussi les équipements publics.

Dans le secteur Nt, sont admis sous conditions :

2.5 - L'extension des constructions existantes liées à l'activité touristique, hôtelière et de restauration.

Dans le reste de la zone, sont admis sous conditions :

2.6 – Les constructions nouvelles, y compris les habitations, liées et nécessaires aux exploitations sylvicoles.

2.7 – L'extension des constructions, y compris les habitations, liées et nécessaires aux exploitations sylvicoles.

2.8 - 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 N1.

2.9 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle n'aboutisse pas à accroître de plus de 50 % la surface de plancher hors œuvre brute initiale, et sans que la surface totale du bâtiment final puisse excéder 250 m² de SHON brute.

2.10 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations sylvicoles de la zone.

2.11 - Les gîtes ruraux liés, complémentaires et annexes à l'activité agricole.

2.12 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve de leur nécessité et que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

2.13 - Les constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier et les équipements socio-éducatifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

3.1 - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 - Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie (ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m de hauteur, et largeur minimum 3,50m.).

3.3 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.4 - La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité l'exigent

2 - VOIRIE

3.5 - La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
Sont autorisées les créations de nouvelles voies sur les zones N indiquées uniquement.

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies non destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	6m

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de

la route, est obligatoire.

3.7 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

3.8 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

- Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdites dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

- Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires en eaux, uniquement si ceux-ci ont un débit pérenne (disposition de la MISE en date du 7 mai 1999)

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.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés et entretenus par les riverains.

4.9 - La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert doit être maintenue ou

rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparus. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain (pour les zones situées dans un périmètre défini au titre de protection des sites et des paysages de l'article L.123-1-7) de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le mieux adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la route départementale 1113,
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214^{E9} et 109 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 214, 214^{E9} et 109 pour les autres constructions,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 111 et 111^{E4} pour toutes les constructions
- 20m par rapport à l'axe des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas d'extension de bâtiments existants ou d'équipements publics à la date de l'approbation du P.L.U.

6.3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux sur les constructions existantes avant l'approbation du PLU et en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à 15m au moins des limites séparatives des parcelles.

7.2 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eaux et ruisseaux.

7.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et d'équipements publics.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

8.1 - Deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

8.2 – Toutefois, une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants avant l'approbation du PLU et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, suivant strictement 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.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

9.2 – Sans objet dans le reste de la zone naturelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - dans les secteurs Ne et NL, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.2 - dans le secteur Nt, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m, à l'égout du toit

10.3 – Dans le reste de la zone N et du secteur Nh, la hauteur des constructions ne peut excéder 6m à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Constructions Nouvelles

11.1 - Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

11.2 - Lorsqu'une opération réunissant plusieurs terrains en vue de la création d'un ensemble unique, il peut être imposé de respecter le dispositif immobilier antérieur ou le rythme découlant de la séquence à laquelle appartient le nouvel immeuble, en constituant des immeuble séparés ayant chacun un accès indépendant et un aspect architectural différent.

B – constructions existantes

11.3 - Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition de façade de la construction (rythme verticaux, proportions, modénatures...) ainsi que du volume et du traitement de la toiture.

11.4 - Les nouveaux percements doivent s'inscrire dans la composition de la façade et respecter les proportions des ouvertures existantes.

11.5 - Pour les façades anciennes en pierres, en cas de création de niveau supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, le re-division de baies d'origine est interdite.

C - Matériaux

11.6 - Le choix des matériaux doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites

11.7 - Les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie de préférence de couleur pierre (dans la région, calcaire ou ocre blanc).

D – Toitures

11.8 - Les toitures seront à deux pentes minima, recouvertes de matériaux traditionnels ou d'aspect similaire et doivent présenter une pente maximum de 35%.

E - Eléments en saillie

11.9 - Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction.

11.10 - Le caisson mécanique des volets roulants, rideaux de fer, ... doit être implanté à l'intérieur de la construction.

11.11 - Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires) doivent être intégrés au volume de la toiture.

11.12 - Les saillies techniques de toiture sont obligatoirement intégrées à l'architecture des constructions.

E - Les clôtures

11.13 - Les prescriptions suivantes ne s'attachent qu'aux clôtures sur voies publiques.

11.14 - Les clôtures seront constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale n'excédera pas 1,60m, mur bahut compris, dont la hauteur sera inférieure à 0,50m.

11.15 - Dans le d'un terrain en pente, ces hauteurs sont moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,70 et 0,80m.

11.16 - Les clôtures en fond de parcelle ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à l'entretien des fossés permettant l'écoulement des eaux »

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 - Les aires de stationnement devront être aménagées de telle sorte qu'elles s'intègrent parfaitement dans le site :

- Aucune surface bitumée, matérialisation discrète.
- Aires de stationnement plantées d'arbres d'essences locales de haute tige (à l'exclusion des tilleuls et des peupliers).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Objectifs :

Il s'agit de mettre en place des règles permettant la gestion partagée du paysage par l'ensemble des acteurs et des usagers du territoire.

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

Les espaces boisés, les espaces naturels, les haies et éléments végétaux existants en limite de voirie, en accompagnement de cours d'eau en limites visuelles de parcelles, en bosquet ou isolé doivent être maintenus, mis en valeur et réhabilités ou recréés.

13.2 - Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 véhicules.

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

13.4 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.5 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des voies publiques (primaires et secondaires existantes) et des cheminements piétons à créer (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

13.6 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés en accompagnement des allées principales et des chemins d'accès aux châteaux et autres bâtiments emblématiques. (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

13.7 - Des alignements et des plantations doivent être obligatoirement réalisés le long des limites foncières (Cf. charte paysagère de gestion du territoire agricole)

ESPACES BOISES CLASSES

13.8 - Les espaces boisés classés au plan comme devant être conservés, et protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1 - Sans objet.