

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend un secteur :

- un **secteur Ne** de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'équipements.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1-1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

Sont autorisés sous condition :

2-1. Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'intègrent au site ;

2-2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;

2-3. Les aires de jeux et de sport, à condition d'être ouvertes au public et que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

2-4. Les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;

2-5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers ou à la gestion des eaux pluviales.

2-6. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu ;

2-7. Dispositions particulières au secteur Ne :

2-7-1. Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que l'imperméabilisation des sols soit limitée ;

2-7-2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions destinées aux services publics ou à l'intérêt collectif ;

2-7-3. Le stationnement des caravanes dans les aires prévues à cet effet.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Voies

3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.

3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3-2. Accès

3-2-1. La largeur d'un accès automobile ne peut être inférieure à 3 mètres.

3-2-2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3-2-3. Pour tout terrain, un seul accès automobile est autorisé par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès automobile peut être autorisé lorsque le terrain a une largeur de façade supérieure ou égale à 30 mètres à condition que les deux accès soient distants d'au moins 8 mètres.

3-2-4. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

3-2-5. Sauf cas prévu dans le cadre de l'aménagement de la Coulée verte de l'interconnexion des TGV, seuls les accès piéton sont autorisés sur ladite Coulée verte.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1. Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur établi en application du Code de la santé publique.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non

Collectif (SPANC) et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

4-3. Eaux pluviales

4-3-1. Dispositions générales

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas être rejetées au réseau d'eaux pluviales (zéro rejet). Le règlement 0 rejet du SyAGE doit être respecté. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositif approprié (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Néanmoins, l'infiltration des eaux pluviales est interdite sur les parcelles situées dans les secteurs soumis à un aléa fort « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. ».

Les places de stationnement aérien des véhicules motorisés doivent être préférentiellement en revêtement perméable ou en revêtement autre avec une orientation au fil de l'eau vers des noues permettant a minima de gérer une pluie courante de 8mm afin de dépolluer les flux générés.

4-3-2. Dispositions particulières

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales en vigueur, annexé au présent PLU, doivent être mis en œuvre.

L'excédent d'eau de ruissellement rejoignant le réseau de collecte est soumis à des limitations de débit de rejet. Le débit de fuite rejeté est défini par les règlements d'assainissement en vigueur.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne peuvent être raccordées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

4-4. Réseaux divers (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-5. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute construction, est créé un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2. Dispositions particulières

6-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

6-2-2. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé de 5 mètres de longueur.

6-2-3. Un débord dans la marge de recul d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

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

7-1. Dispositions générales :

7-1-1. Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives ;

7-1-2. Ce retrait doit être :

- de 8m minimum si la façade comporte des baies,
- de 2,50m minimum si la façade ne comporte pas de baies.

7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant peut être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la surface de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la surface existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux, la façade ou le pignon ainsi créé ne peut excéder une longueur totale de 15 mètres.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article N 8

7-2-4. Un débord dans la marge de retrait d'une profondeur maximum de 0,30 m est autorisé pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Dispositions générales

Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'en tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre façade (du même bâtiment ou d'un autre bâtiment), soit au moins égale à :

- 8 m si la façade comporte des baies ;
- 2,50 m si la façade ne comporte pas de baies.

8-2. Dispositions particulières

8-2-1. Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants :

- les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés;
- entre une construction annexe et une construction principale ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2. Les distances entre les bâtiments imposées au 8-1 peuvent être réduites de 0,60 m maximum pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions. Le débord autorisé est de 0,30m maximum par bâtiment.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

9-1. Dispositions générales

9-1-1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

9-2. Dispositions particulières

9-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

9-2-2. Les débords autorisés aux articles N6, N7 et N8 pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1. Dispositions générales

10-1-1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes : 10 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;

10-2. Dispositions particulières

10-2-1. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes,

supports de lignes électriques ou d'antennes : 15 m au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1. Les façades

11-1-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-1-2. Les façades latérales ou postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11-1-3. Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11-1-4. L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. est interdit.

11-1-5. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11-1-6. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation doivent être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2. Les clôtures

11-2-1. Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines. Elles doivent être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales et variées.

11-2-2. La hauteur des clôtures implantées à l'alignement est limitée à 2,20 m, piliers et portails compris.

11-2-3. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

11-2-4. Dans le cas de reprise d'une clôture existante ne répondant pas à ces caractéristiques, des dispositions différentes pourront être admises.

11-2-6. Les clôtures implantées en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2,00 m.

11-2-7. Les clôtures en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Le stationnement des véhicules motorisés, ainsi que des deux roues non motorisés et poussettes correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Dispositions générales

13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13-1-2. La plantation d'essences locales et variées est préconisée pour tout nouvel aménagement. Le titre 7 du présent règlement rappelle les essences adaptées au contexte local.

13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13-1-4. Le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 95 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-1-5. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle de type 1 - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
Espaces verts sur dalle de type 2 - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm	0,7
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1
Mur végétalisé	0,5

Toiture végétalisée	0,7
---------------------	-----

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après.

13-2. Dispositions particulières

13-2-1. Dans le secteur Ne uniquement, le coefficient de biotope par surface (CBS) doit être d'au moins 90 %. La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface écoaménageable de la parcelle.

13-2-2. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% de surfaces écoaménageables.

13-2-3. Les mares et étangs à préserver, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, ne peuvent être comblés.

13-2-4. A l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévié si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15-1. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandés.

15-2. L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

15-3. Les constructions nouvelles pourront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

15-4. La végétalisation des toitures terrasses est recommandée.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16-1. Il n'est pas fixé de règle.