

X) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Certaines parties de cette zone sont soumises à risque, répertoriées par le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par le Préfet de la Gironde, et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvés par le Préfet de la Gironde et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise au risque littoral. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques de recul du trait de côte et avancée dunaire (PPRL), approuvé par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa « retrait et gonflement des argiles ». En complément des dispositions applicables dans ce règlement, les intéressés doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Le territoire est concerné par l'aléa « inondation par remontée de nappes souterraines ». Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe aux intéressés de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, l'adaptabilité des fondations, l'utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et de sous-sol...

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone NL recouvre les espaces naturels devant être protégés au titre des articles L.121-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, issu de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

La zone NL recouvre aussi les espaces sensibles de la Trame Verte et Bleue, ou paysagers, qu'il convient de préserver ainsi que les espaces de la zone Natura 2000 caractérisant le chenal du Guâ.

La zone NL est concernée par un secteur NLi correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale, portée par le SCOT à 300 mètres, secteur inconstructible excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.

NL/1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en matière de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdites.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

1.2 – Toutes les constructions non autorisées ou non soumises à conditions particulières.

ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.7 - Le caravaning, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes ainsi que les résidences démontables (insolites, yourtes, tiny house, bulles, igloos, ...).

1.8 - Le camping et le stationnement des caravanes isolées.

1.9 – Le drainage et le remblaiement sur les zones humides.

1.10 – Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, toutes les constructions et aménagements à l'exception des dispositions du 1.13 au paragraphe suivant.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1.11 – En application de l'article L.121-23 et suivants, dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, 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 ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et 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 ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans

qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

1.12 – Dans les espaces remarquables, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées dans la bande littorale de 100 m.

1.13 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux et aménagements nécessaires à la restauration du milieu naturel et à la régénération des zones humides ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la restauration des milieux naturels, des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques.

1.14 – Dans les habitats d'intérêt communautaire identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le plan de zonage, les travaux de gestion adaptée permettant de répondre à des objectifs de conservation de ces habitats et/ou des espèces associées

1.15 – Dans les secteurs NLi, seules sont autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

NL/2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CARACTERISTIQUES URBAINES : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75 m par rapport à l'axe des R.D.1215 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

2.2 - Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

2.3 - Un recul différent par rapport à l'alignement de la voie peut être admis ou imposé :

- pour l'extension des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif dont la surface n'excède pas 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.4 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

2.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.6 – Non réglementé

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60 m de hauteur ;
- Les débords de toitures de moins de 0,30 m de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées ;
- Les panneaux photovoltaïques dans les parcs photovoltaïques.

2.7 - Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.8 - La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.9 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2.10 - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.12 - 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.

2.13 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

STATIONNEMENT

2.67 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.68 - Le nombre de places exigé est calculé par application des normes définies au paragraphe 5 des Dispositions Générales.

NL/3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

VOIRIE

3.1 - Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent ;
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

3.2 - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8 m) et intégrer tous les modes de circulation.

3.3 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.4 - L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.5 - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

ACCES

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas causer la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

3.7 - Tout nouvel accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.8 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.9 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

EAU POTABLE

3.10 - Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3.11 - A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ***Eaux usées domestiques***

3.12 – En l'absence de réseau public d'assainissement collectif ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanisme.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

- ***Eaux pluviales***

3.13 - Les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet sauf impossibilité technique établie par un bureau d'études indépendant. Dans ce cas, un débit de fuite, vers le réseau d'eaux pluviales public ou le réseau hydrographique naturel, limité à 3 litres/seconde/hectare sera autorisé s'il existe un exutoire adapté.

En cas d'absence d'exutoire, les constructeurs devront prévoir les aménagements nécessaires pour infiltrer la totalité des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible sur le réseau public.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront comporter un minimum de 50 % de places de stationnement en revêtement non imperméable.

AUTRES RESEAUX

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

3.15 - Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

3.16 - Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

3.17 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

DEFENSE INCENDIE

3.18 - La constructibilité des terrains est subordonnée à l'existence d'une défense incendie suffisante. À défaut de la mise en place d'un dispositif de défense incendie les terrains demeurent inconstructibles.

3.19 - En application de l'article L.134-6 du code forestier l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, cette obligation peut être portée à 100 mètres ;

2° 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 ;

3° sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

3.20 - Les plans de zones sensibles aux incendies de forêt peuvent imposer, dans les zones urbaines, le débroussaillage et le maintien en l'état débroussaillé de terrains compris dans les zones qu'ils déterminent.

3.21 - Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre les propriétés clôturées sera prévu tous les 500 m en moyenne.