

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone couvre :

- Les vastes massifs forestiers au Sud et à l'Est de la commune, notamment en bordure du ruisseau des Martinettes,
- Les principales unités boisées classés en Espace Boisé Classé
- La zone constituant le « Marais de la Vergne », la Z.N.I.E.F.F. et la Z.I.C.O. ainsi que la Z.P.E.N.S. (Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles) du Marais de la Vergne Nord,
- Les principales zones d'habitation situées hors du bourg aggloméré.

La zone N comprend un secteur Nh correspondant au secteur d'habitat dispersé.

Enfin, est indiqué sur le plan de zonage un périmètre faisant l'objet de l'application des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation arrêté.

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

Rappels :

- L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable,
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à demande d'autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- En secteur N, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif.
- En secteur Nh, sont autorisés :
 - les extensions, aménagements ou restauration de l'existant, dans la limite de 50% du bâti existant et dans la limite de 250 m² de SHON ;
 - l'édification d'annexes à ces constructions, dans les limites de 50 m² de SHON ;
 - et enfin l'édification ou l'extension de bâtis agricoles liés à une exploitation agricole dans la zone, dans la limite de 500 m² de SHOB totale.
- Dans l'aire couverte par la ZPENS (Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles) du Marais de la Vergne Nord, seuls les aménagements destinés à valoriser et à faire découvrir les milieux sensibles sont admis.
- Dans l'aire inscrite au titre du risque « Inondation », il est obligatoire d'appliquer les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères. Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise compatible avec les besoins prévisibles.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations. Les voies créées ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Dans le cas où les voies communes créées ne seront jamais incluses dans la voirie publique, elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 5 m et largeur minimale de chaussée : 4 m,

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

Toute voirie doit s'intégrer au site et en respecter le caractère.

ARTICLE N° 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés au minimum en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Par ailleurs, les services gestionnaires des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

Les ouvrages annexes (transformateur, poste de refoulement,...) doivent être rendu invisibles des emprises publiques.

Assainissement - eaux usées

En l'absence de réseau public eaux usées ou en cas de raccordement impossible à ce réseau, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux règles techniques définies par la réglementation et, en particulier, si la nature du sol et la surface du terrain le permettent.

À la demande d'autorisation d'occuper le sol, sera obligatoirement jointe la demande d'installation du dispositif d'assainissement individuel (voir la note d'information annexée à la pièce n°5.1 du dossier).

Dans le cas d'absence de réseau public, le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur, et à une autorisation de déversement.

L'évacuation des eaux usées et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales, dans le cadre du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

En matière d'assainissement non collectif, il est autorisé :

- Dans les cours d'eaux pérenne (pour toute nouvelle construction),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

Eaux pluviales

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation maximales des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le propriétaire veillera à ce que le ruissellement en dehors de son unité foncière ne soit pas aggravé par les constructions réalisées.

Le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou, dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche.

Au besoin, et si les débits de ruissellement s'avéraient supérieurs à un seuil fixé de 3l./s./ha, le propriétaire se tiendrait obligé de mettre en place des dispositifs de retenue ou d'absorption appropriés (bassin de régulation, puisards, drains.....).

Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

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

En zone N, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- Route nationale RD137 : 100 m de l'axe de la voie,
- Piste cyclable Blaye-Étauliers : 100 m de l'axe de la voie
- Routes départementales de 2e catégorie : 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions,
- Routes départementales de 4e catégorie : 25 mètres pour toutes les constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- En secteur Nh, pour la reconstruction, les extensions, aménagements ou restauration de constructions existant avant la publication du PLU, dès lors qu'elles ne contrarient pas les dispositions de l'article N 2,
- En secteur Nh, pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services d'intérêt général, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Dans le cas d'une extension, le recul sera au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les agrandissements et annexes de constructions existantes doivent être réalisés :

- Soit avec un recul au moins égale à celui de la construction existante (s'ils sont situés à une distance inférieure ou égale à 10 mètres de la construction existante),
- Soit avec un recul tel que défini au paragraphe précédent du présent article.

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

En secteur Nh, lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de l'axe de cet écoulement.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas agraver la non-conformité à ces règles.

Un recul du bassin de 4,00 mètres minimum des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'implantation de piscines.

Les annexes séparées des constructions principales doivent être implantées à 1,50 mètres d'une limite séparative.

En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m.

Aucune construction n'est autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé prise à l'égout, avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit, sans pour autant dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

Les équipements d'infrastructure ou techniques sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, 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.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
 Leur pente sera fonction de matériau de couverture sans excéder 37 %.
 Les faîtages seront en principe parallèles aux constructions voisines et aux voies.
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays, notamment tuiles canal, romanes, ou similaires, de teinte terre cuite naturelle.
 Elles seront mises en place en pose traditionnelle ou sur plaques support.
 Exceptionnellement, l'ardoise pourra être employée, dès lors que sa justification est traduite dans le volet paysager et architectural, auquel cas, la pente pourra excéder 37 %.
 Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accorde sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » .

Façades : Le traitement des façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.
 Les matériaux à utiliser seront de même nature : pierres de Gironde, enduits de teintes proches de celles de la pierre de Gironde, bois.
 Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
 Les teintes agressives sont interdites en façade.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » .

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.
 Pour les annexes de moins de 10 m², il est autorisé une couverture de type éverite rouge, shingle ou similaire.
 L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
 Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire :

- Mairie dans le cas d'une voie communale,
- Subdivision de l'Equipment dans le cas d'une voie Départementale ou Nationale.

Seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Murs bahuts d'une hauteur de 0,60 mètre, surmontés de grilles, grillage ou d'éléments à claire-voie de hauteur maximale de 1 mètre.
- Clôtures plaines de hauteur maximale de 1,20 mètre, sans autre élément, peinte ou enduite de couleur claire, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soit de qualité suffisante pour rester apparent,
- Haies vives de hauteur maximale de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

Les haies vives et champêtres pourront remplacer ou doubler avantageusement les clôtures.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

Construction neuve

Leur parti architectural, justifié par le volet paysager, pourra s'inspirer de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

Il devra aboutir à une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies, les frondaisons des cours d'eau, devront impérativement être maintenus.

Les constructions autorisées doivent être rendues invisibles du domaine public par la réalisation de masques végétaux adéquats, constitués de haies champêtres comprenant exclusivement des essences locales, notamment :

- arbres : Chêne pédonculé en quantité, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.5. du Code de l'Urbanisme.

Dans ces espaces, tout défrichement est interdit.

En outre, les coupes et les abattages sont soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.