

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, 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 ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels, notamment liés à la zone inondable des Jalles.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **Np** correspondant à un secteur inconstructible, constitué de jardins potagers à protéger,
- **Ni** correspondant à un secteur inondable des Jalles.

ARTICLE N 0 - RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-4 du code de l'urbanisme.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions [des articles L.113-1 et L.113-2](#) du code de l'urbanisme.

II - Elément à préserver au titre de l'article [R.151-41-3](#)

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-4, du Code de l'urbanisme.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

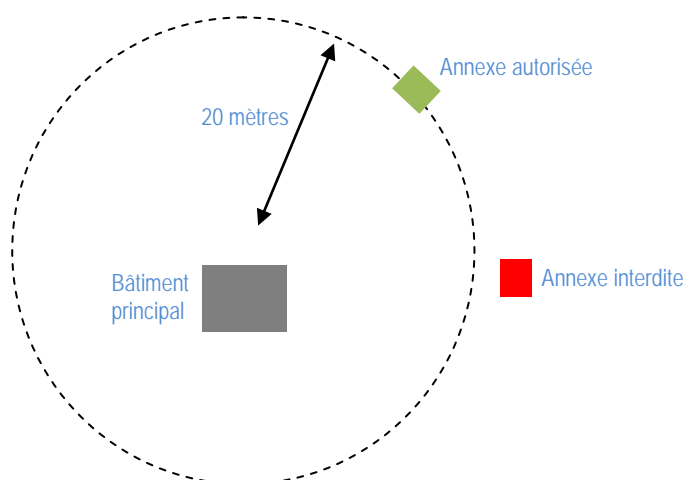
Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

Une distance de 10 mètres non aedificandi devra être respectée de part et d'autre des berges de la Jalle.

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

En dehors des secteurs Np et Ni, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
 - L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles ou sylvicoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole ou sylvicole environnante.
 - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
 - Les extensions de constructions agricoles, dans la mesure où elles ne compromettent par le caractère de la zone, notamment en matière d'insertion paysagère, d'implantation ou de circulation créée. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m².
 - L'extension des bâtiments à usage d'habitation existant, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La surface de plancher totale réalisée en extension ne pourra excéder 250 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction mentionnée au permis de construire initial ;
 - Les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation dès lors qu'ils sont implantés dans un périmètre maximal de 20 m autour du bâtiment à usage d'habitation existant.



- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- f) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- g) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- h) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.
- i) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- j) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- k) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article R.151-41-3) sans changement de destination.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau conformément aux dispositions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite 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 fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

RÉSEAUX DIVERS

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 d'assiette.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée- Supprimé.~~

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

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ou emprises publiques avec un minimum de 6 m par rapport à la limite de ces voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies. Dans ce cas, la voie concernée par le recul sera la voie parallèle à la façade principale de la construction.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, oriels¹⁰, éléments de décor, débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments annexes dont les piscines,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

¹⁰ Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, **hormis** :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants à vocation d'habitation. Elle est alors fixée à 50 m² exception faite des piscines où elle est fixée à 80 m². Il s'agit d'une surface totale maximum quel que soit le nombre d'annexes.
- **pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation**. Elle est alors fixée à un maximum de 30 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande (l'emprise au sol de la construction mentionnée au permis de construire initial).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m**.

La hauteur des extensions aux constructions à usage d'habitation existantes ne doit pas excéder **7 mètres**.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un niveau, soit une hauteur maximale de **3m50**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

Les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, en zinc ou cuivre. Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

Pour les autres constructions : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les serres et les bâtiments de type tunnel sont autorisés dès lors qu'ils sont de couleur sombre.

BATIMENTS ANNEXES TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

CLOTURES

Les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.
- c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions [des articles L.113-1 et L.113-2](#) du Code de l'Urbanisme.

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

Supprimé.