

CHAPITRE 1 - ZONE NATURELLE N

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles compatibles avec l'activité agricole et énoncées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, et qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1 - Les aménagements légers permettant mise en valeur de la zone, y compris les ouvrages hydrauliques agricoles et les clôtures ;

2.2 - Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

2.3 - La réhabilitation et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 50 m² de surface à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

2.4 - La réhabilitation et l'extension, des constructions existantes, protégées au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme et identifiées sur les documents graphiques, y compris avec changement d'affectation sous réserve que :

- les travaux soient conçus dans le sens de la préservation de leurs caractéristiques architecturales et historiques
- la destination soit liée à un usage d'habitation ou une vocation agri-touristique (gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, gîtes ruraux et fermes-auberges),
- les constructions soient actuellement édifiées en matériaux durs traditionnels,
- l'extension n'excède pas 50 m² de surface.

2.5 - Les bâtiments annexes à l'habitation (garages, , etc) dans la limite de 20 m² de surface, avec un maximum d'une annexe par habitation liée à une habitation existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Ces annexes devront être implantées à proximité immédiate des constructions auxquelles elles sont attachées.

2.6 - Les piscines sous réserve qu'elles soient liées à une habitation autorisée dans la zone et implantée à proximité.

2.7 - L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'activités.

2.8 - Les clôtures et rideaux de végétation liés aux constructions et installations admises dans la zone.

2.9 - Les ouvrages, aménagements et travaux hydrauliques liés et nécessaires à l'exploitation agricole

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Accès aux voies ouvertes au public

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 et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

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

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

3.5 - Les voies en impasse comporteront, dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle (nécessitant une alimentation en eau potable) 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.

4.2 - En l'absence de réseau public, la desserte par eau d'une autre origine ainsi que la construction de puits ou forage devra être soit déclarée à la mairie et la DDASS (distribution unifamiliale), soit autorisée par arrêté préfectoral (distribution collective privée) conformément à l'article R1321-1 et suivants du Code de la Santé Publique. Toute occupation accueillant du public devra être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement***Eaux usées domestiques et industrielles***

4.3 - Toute construction à usage d'habitation ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

4.4 - En l'absence de réseau public eaux usées, l'installation de dispositifs d'assainissement autonome pourra être autorisée sous la condition qu'ils soient conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et aux règles techniques définies par la réglementation (arrêté du 6 mai 1996).

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projets devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera rendu obligatoire.

Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

4.5 - Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur (dispositions de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique).

4.6 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires, iniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Interservices de l'Eau, en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

4.7 - Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain. 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 et/ou, au besoin, par des dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...).

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Electricité - Téléphone

4.9 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés de façon systématique en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - Pour les parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif d'assainissement individuel préconisé sur la parcelle. Cette surface sera plus importante en cas d'alimentation en eau par puits ou forage, afin de permettre l'instauration d'une zone de protection sanitaire par rapport aux ouvrages d'assainissement.

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

6.1 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 670 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des réseaux d'intérêts publics ;
- de l'aménagement, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes ;

qui pourront être implantés à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2 - Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe des autres voies départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques.

6.3 - Dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait de la limite séparative, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

Les constructions annexes à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres au faitage.

10.2 - La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 9 mètres, sauf impératifs techniques reconnus.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Conformément aux dispositions de l'Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11.2 - Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Matériaux

11.3 - Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles ont un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Habitations

Toitures

11.4 - Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité de volume, unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec les paysages urbains et naturels avoisinants.

Bâti ancien

11.5 - Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien traditionnel devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires et annexes ;
- la pente et les matériaux de couverture (tuiles canal ton « vieilli », tuiles plates, ardoises,...) ;
- l'aspect des façades (pierres de taille appareillées, moellons recouverts d'un enduit sans ciment,...) ;
- les formes et proportions des percements ;
- les matériaux, le dessin et la couleur des menuiseries, portes et serrureries : les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur et les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence sont interdits. Les portes seront peintes de couleur foncée, les fenêtres doivent être de couleur claire (blanc cassé à beige clair ou gris clair). Le nombre de couleur est limité à deux (portes, volets et portes fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les éléments de serrurerie seront de même couleur que les menuiseries. Les barraudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris très foncé,...).

Bâti contemporain

11.6 - Le bâti contemporain devra, notamment par ses implantation, volumes, percements, proportions et aspects, s'insérer dans son environnement et tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain).

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.7 - Les pentes de toiture seront comprises entre 28 et 35 %. La couverture sera de type tuiles canal de ton « vieilli ».

11.8 - Le rythme des percements (portes, fenêtres) composant les façades sera harmonisé avec celui du bâti ancien environnant. Les baies seront de proportions verticales (hauteur égale ou supérieur à 1,4 fois la largeur), les menuiseries seront en fond de tableau.

11.9 - Les façades seront enduites dans le ton de la pierre de Gironde. Les soubassements, encadrements des baies et harpages peuvent être traités en pierre de taille ou en enduits formant par sa surépaisseur le soubassement ou l'encadrement de la baie. Les enduits seront de finition

lissée, grattée ou projetée fin. Les enduits à relief marqués sont interdits.

11.10 - Les menuiseries seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'environnement du projet. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur et les revêtements laissant voir le fil du bois par transparence sont interdits. Les portes seront peintes de couleur foncée, les fenêtres doivent être de couleur claire (blanc cassé à beige clair ou gris clair). Le nombre de couleur est limité à deux (portes, volets et portes fenêtres), l'usage des dégradés ou camaïeux en deux nuances est possible. Les éléments de serrurerie seront de même couleur que les menuiseries. Les barraudages et ferronneries seront peints de couleur très foncée (noir, gris très foncé, ...).

Clôtures

11.11 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.12 - Les murs de clos traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

11.13 - Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein, en pierre de taille ou enduit de couleur ton pierre de la région, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- soit sous forme d'un mur bahut, en pierre de taille ou enduit de couleur ton pierre de la région, d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie ; lorsqu'ils sont surmonté d'un grillage, celui-ci doit être noyé dans une haie végétale épaisse constituée d'essences locales. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres.

11.14 - Les clôtures en limites séparatives seront :

- soit réalisées sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit de type végétal, doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2,00 mètres maximum.

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ OU D'EQUIPEMENT COLLECTIF

11.15 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 mètres de haut.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 - La place réservée au stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétiques doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Les clôtures végétales doivent être composées d'essence locales et diversifiées. Elles seront maintenues en forme libre dans la mesure du possible.

13.3 - Les haies et les boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le désouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

Section 3 : Possibilités
maximales d'occupation
des sols

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Il n'est pas fixé de COS.