

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.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (*source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008*).

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels « érosion marine » et « avancée dunaire » (*source : PPRn approuvé le 31 Décembre 2001*).

Elle comprend quatre **secteurs** :

- **Np** : secteur correspondant pour l'essentiel au Marais du Nord Médoc, au Marais du bas Médoc et aux Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret, classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides et espaces naturels sensibles. Ce secteur concerne : *Le Petra, Groussac-Est, Groussac, Saint-Isidore, la bande littorale, les abords du Deyre, La Métairie, La Rigade, La Bresquette-Ouest, Petit Lisan Ouest, Le Hagnot et les Landes de Lisan,*
- **NL1** : secteur à vocation d'activités de loisirs destiné au stockage de caravanes. Ce secteur concerne *Pey-Bruga-Nord, Lambroise-Ouest et L'Aygue Bonne,*
- **NL2** : secteur à vocation d'activités de loisirs de faible densité. Ce secteur concerne *La Gare-Sud/Pey-Bruga-Nord, La Bourdette-Sud, Gloyac, Landréal, Lambroise-Ouest, Pey-Bourdieu-Sud, Le Pin Sec et Lisan,*
- **NL3** : secteur à vocation d'activités de loisirs de moyenne densité. Ce secteur concerne *Pey-Bourdieu-Sud.*

Elle est également concernée par un secteur de carrières.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Np, toute occupation et utilisation du sol est interdite hormis les travaux d'entretien et de reconstruction, dans le même volume, de bâtiments nécessaires aux infrastructures d'intérêt collectif.

Ailleurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

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

1) **Hormis en secteurs Np, NL1, NL2 et NL3, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées sous conditions du respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (source : PPRIF approuvé le 19 Décembre 2008 et sous les conditions suivantes :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et qu'elles ne relèvent pas du régime des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).
- b) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.
- c) L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- d) L'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m² de surface de plancher par unité foncière.
- e) Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition:
 - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 4,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 40 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
 - d'une limitation à une ou plusieurs annexes avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol par construction à usage d'habitation existante tous les 10 ans,
- f) Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- g) Les constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien (turbines, postes de livraison, etc ...),
- h) Les constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque, en dehors du secteur de *Vignolles*.
Sur le secteur de *Vignolles*, les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque à condition que ce parc soit limité à une superficie totale de 70 ha,
- i) 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.
- j) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- k) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- l) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

- m) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- n) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

2) En secteur NL1 sont seules autorisées :

- a) Les terrains de stationnement et de stockage de caravanes,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

3) En secteurs NL2 et NL3 sont seules autorisées :

- a) Les constructions d'intérêt collectif ainsi que leurs extensions et installations annexes,
- b) Les Hébergements Légers de Loisirs (HLL) à condition que la capacité d'accueil et le nombre de HLL n'augmentent pas.
- c) Les résidences mobiles de loisirs et les caravanes à condition que la capacité d'accueil et le nombre de résidences mobiles de loisirs et de caravanes n'augmentent pas.
- d) Les bâtiments nécessaires aux services communs des unités d'hébergement à condition que leur superficie n'augmente pas.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

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.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques) 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.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements. Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux et l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales :

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

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc photovoltaïque, les fossés pourront être déviés à condition de respecter et de garantir l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, hors agglomération de :

- 25 m par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les constructions à usage d'habitation, 20 m par rapport à l'axe des Routes Départementales n°101, n°202, n°3 et n°4 pour les autres constructions,
- 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3E1 et n°3E2 pour les constructions à usage d'habitation, 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales n°3E1 et n°3E2 pour les autres constructions,
- 8 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée, en agglomération de :

- 8 m par rapport à l'axe ou à 5 m au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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 constructions de tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien (turbines, postes de livraison, etc ...) et à l'exploitation d'un parc photovoltaïque,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

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 ainsi que dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque.

Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² pourront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 1 m par rapport aux limites séparatives.

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

Hormis en secteurs Np, NL1, NL2 et NL3 :

L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

En secteurs NL2 et NL3 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à celle des constructions existantes.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

1) **Hormis en secteurs NL1 et NL2,** la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m pour les bâtiments d'habitation, et à 12 m pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien, la hauteur maximale est non réglementée.

En secteurs NL2 et NL3 : La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 6 m.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour :

- les équipements sportifs ou de loisirs dont les caractéristiques techniques ne permettent pas le respect des prescriptions de la règle générale,
- les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.),
- les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

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

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

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 pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, 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, type zinc ou cuivre.

En cas d'extension d'une construction existante, des pentes différentes pourront être admises si elles respectent les pentes de l'existant.

BATIMENTS ANNEXES

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

Les dispositions ci-dessus relatives à l'aspect architectural ne s'appliquent pas dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque.

CLÔTURES

Tant en bordure des voies, que vis à vis des limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit d'échalas en châtaignier fendus disposés verticalement, (clôture girondine) fixés sur des poteaux en bois massif, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

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

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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En secteur NL : il faut conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

Dans le cas de l'édification d'installations et/ou de bâtiments annexes nécessaires à l'exploitation d'un parc éolien ou d'un parc photovoltaïque, il peut être dérogé aux dispositions du présent article pour des raisons techniques.

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

Non réglementé.