

IV.1 LA ZONE N

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

La **zone N** correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs secteurs distingués notamment selon la sous-trame écologique qu'ils cherchent à valoriser :

- > Le **secteur Ns**, qui correspond aux espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental, paysager ou au regard des risques,
- > Le **secteur Nf**, qui correspond aux principaux massifs forestiers.



> des sous-secteurs « L » adaptés ont été créés pour les communes soumises à la Loi Littoral (Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye) :

- **Le sous-secteur NI correspondant à la zone naturelle N sur les communes soumises à la Loi Littoral,**
- **Le sous-secteur Nsl correspondant au sous-secteur Ns relatif aux espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental sur les communes soumises à la Loi Littoral.**



Ile pâté et île nouvelle/Bouchaud - 5 juin 2023 © Cittànova

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire de la Communauté de Communes de Blaye (CCB), à l'image de l'estuaire ou des massifs boisés. A travers les secteurs Ns et Nf, la zone N vise à la préservation des espaces naturels dans leur globalité, aux connexions écologiques et à la mise en valeur des paysages.

ARTICLE 1: USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les possibilités de construction en zone N et ainsi, de réduire la pression sur le milieu naturel.

DESTINATIONS ET USAGES DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les occupations et utilisations du sol signalées par le symbole X.

Pour les communes soumises à la Loi Littoral (Blaye, Fours et Saint-Genès-de-Blaye)

NL

Nsl

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole

V*

V**

[*] Dans le sous-secteur Nl : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées sous réserve :

> **pour les nouvelles constructions hors sites d'exploitation existant** : d'être des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m² et de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue),

> **pour les constructions (nouvelles et extension) liées à un site d'exploitation existant implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H** : de débuter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés,

- et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- et sous réserve d'être situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines,
- et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages,
- et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou le cas échéant l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.

[] Dans le sous-secteur Nsl : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou aux cultures marines peuvent être autorisées sous réserve :**

- d'être liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H,
- de débuter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés.
- et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- et sous réserve d'être situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR) à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines,
- et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages

[*] et [] dans les sous-secteurs NI et les sous-secteurs Nsl, sont de plus autorisés les logements de fonction agricole sous les conditions suivantes :**

Le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité de la présence permanente, continue et rapprochée au regard de l'acte de production. Il ne pourra être réalisé plus d'un logement de fonction par site agricole le nécessitant. Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée. Le logement de fonction est contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation existant

Les logements de fonction agricoles doivent également respecter les conditions suivantes :

- accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- être situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR)
- ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages
- et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou le cas échéant l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.

Exploitation forestière

V*

X

[*] Dans le sous-secteur NI : les nouvelles constructions ou installations nécessaires aux activités forestières peuvent être autorisées sous réserve :

- d'être des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m² et de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue),
- et sous réserve de l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- et sous réserve d'être situées en dehors des Espaces Proches du Rivage (EPR),
- et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.
- et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou, le cas échéant, l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.

HABITATION

Les logements

V*

V*

*

Il s'agit d'une extension sous réserve :

- qu'elle ne crée pas un logement supplémentaire
- que l'emprise au sol de l'extension représente 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m²,
- d'être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou le cas échéant l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.

OU

Il s'agit d'une annexe sous réserve :

- d'être accolée à la construction principale (concernant les piscines, la distance avec la construction principale doit être de 5 mètres maximum et une continuité doit être assurée entre la piscine et la construction principale -terrasse, local technique, etc.-)
- que l'emprise au sol de l'annexe représente 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m² (50m² pour les piscines -bassin seul),
- d'être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi-H et dans un maximum de 5 annexes au total par unité foncière.

OU

Il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :

- d'être situé en dehors des Espaces Proche du Rivage "EPR",
- de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuses),
- d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante,
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que le bâtiment date d'avant la mise en place du régime du permis de construire (loi du 15 juin 1943) et que son usage a depuis longtemps cessé en raison de son abandon.
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Hébergement

V*

V*

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :

- d'être situé en dehors des Espaces Proche du Rivage "EPR",
- de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuse),
- d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante,
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- sous réserve de l'avis de la commission compétente.
- Que le bâtiment date d'avant la mise en place du régime du permis de construire (loi du 15 juin 1943) et que son usage a depuis longtemps cessé en raison de son abandon.
- et sous réserve que ces dispositions respectent l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, ou le cas échéant l'article réglementaire en vigueur relatif aux extensions de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, conformément aux règles spécifiques de la loi Littoral.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

V

V

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres n' 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

V

V

espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;		
2° 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 ;		
3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;		
4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :		
a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;		
b) 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 ;		
c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.		
5° 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.		
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.		
Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.		
Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol et installations agrivoltaïques	X	X
Les carrières	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*
*Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).		

- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...),.
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général.
- Ils sont nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (ex lignes électriques).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

	N	Ns	Nf
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	V*	V**	V**
[*] Dans le sous-secteur N : sous réserve, > pour les nouvelles constructions hors sites d'exploitation existant : d'être des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 125 m² et de ne compter qu'une construction pour 25 hectares d'unité foncière (calcul par tranche échue), > <u>pour les constructions (nouvelles et extension) liées à un site d'exploitation existant implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H</u> : de débiter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés, Dans tous les cas, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [**] Dans les sous-secteurs Ns et le sous-secteur Nf : il s'agit de constructions (nouvelles et extensions) liées à un site d'exploitation existant et implanté dans le secteur à la date d'approbation du PLUi-H ou situé à moins de 100 mètres de la limite du secteur à la date d'approbation du PLUi-H. Ces nouvelles constructions doivent débiter dans un périmètre immédiat de 30 mètres autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique et sauf prise en compte des périmètres sanitaires réglementés. De plus, les constructions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [*] et [**] dans l'ensemble des sous-secteurs N (N, Ns et Nf), sont de plus autorisés les logements de fonction agricole sous les conditions suivantes : Le logement de fonction agricole doit être justifié par la nécessité de la présence permanente, continue et rapprochée au regard de l'acte de production. Il ne pourra être réalisé plus d'un logement de fonction par site agricole le nécessitant. Le logement de fonction est réalisé en priorité dans un bâtiment existant de l'exploitation. La création d'une construction neuve doit être l'exception, quand la reprise d'un bâtiment n'est pas possible ou pas adaptée. Le logement de fonction est contigu au bâtiment d'exploitation existant. En cas d'impossibilité technique, il doit être implanté à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation existant.			
Exploitation forestière	V*	X	V*
* Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
HABITATION			
Les logements	V*	V*	V*
* Il s'agit d'une extension sous réserve : - qu'elle ne crée pas un logement supplémentaire - que l'emprise au sol de l'extension représente 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m², - d'être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi-H. OU Il s'agit d'une annexe sous réserve : - d'être implantée à 15 mètres maximum (pied de bâti à pied de bâti, calculée à partir de l'emprise au sol) de la construction principale (l'extension des annexes existantes avant l'approbation du PLUi-H à plus de 15m est possible), - qu'elle ne crée pas un logement supplémentaire			

- que l'emprise au sol de l'annexe représente 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au maximum ou avoir une emprise au sol maximale de 40m² (50m² pour les piscines -bassin seul) ,
- d'être réalisée en une ou plusieurs fois sans jamais dépasser 100m² d'emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi-H et dans un maximum de 5 annexes au total par unité foncière.

L'annexe est autorisée sous les conditions précédentes y compris dans une autre zone que la construction principale à laquelle elle est liée.

OU

Il s'agit d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :

- de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuse),
- d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante,
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

Hébergement

V*

V*

V*

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :

- de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuse),
- d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante,
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

V

V

V

Réseaux et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

V*

V*

V*

* sont autorisés sous condition :

- qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou au renforcement du réseau public d'électricité ;
- qu'ils soient implantés de manière à limiter leur impact visuel et paysager ;
- qu'ils n'affectent pas la sécurité publique ni la salubrité ;

et qu'ils respectent les servitudes, protections et prescriptions environnementales en vigueur.

Équipements sportifs

V*

X

X

* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi-H et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Autres équipements recevant du public

V*

X

X

* Uniquement s'il s'agit de constructions liées à un équipement existant à la date d'approbation du PLUi-H et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Bureau

V*

X

X

* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve :

- de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuse),
- d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante,
- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve : - de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse, etc.), - d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante, - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
Restauration	V*	X	X
Hôtels	V*	X	X
* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination repéré sur le règlement graphique sous réserve : - de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâti (transformation complète) et de ne pas nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (ex : structure porteuse), - d'être réalisé dans l'enveloppe de la construction existante, - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - et sous réserve de l'avis de la commission compétente.			
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux, la découverte des milieux (chemins, objets mobiliers...) et à la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, stationnement...)	V*	V*	V*
* Le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière existant sur son unité foncière, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire au sol (hors installations agrivoltaïques)	X	X	X
Installations agrivoltaïques	V*	X	X
* Les installations agrivoltaïques doivent répondre aux conditions du décret n°2024-318 et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Les carrières	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation d'une extension, drainage agricole, etc.). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole (ex : réserves d'eau, bassins...). - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général. - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.			

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

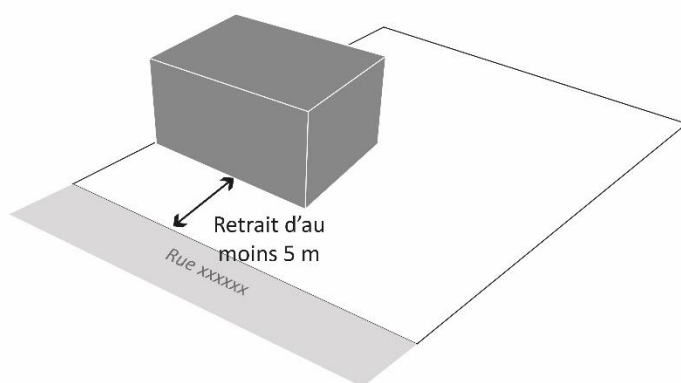
Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf mention contraire).

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** ».

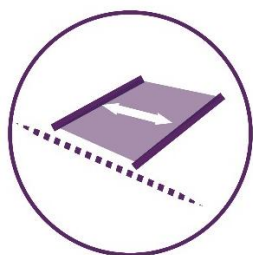
Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



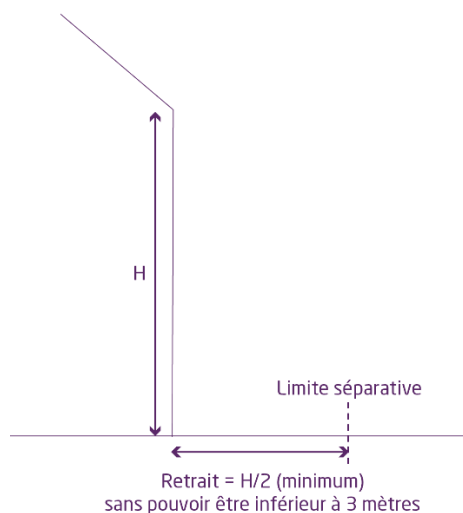
Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif,
- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.
- > lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait moindre par rapport à la voie sur une parcelle contiguë. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade principale de la construction voisine existante.
- > dans le cas d'une extension d'une construction existante. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans le prolongement de la façade sur rue existante.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale. Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale par rapport aux limites séparatives, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- > lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif,
- > pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines.

LA HAUTEUR

Constructions à usage d'habitation

Hauteur maximale de la construction principale : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 11m au faîtage.

Hauteur maximale des annexes : 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 5m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions

La hauteur ne doit pas excéder 15 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer :

- > Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- > En cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la hauteur maximale à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine de même destination,
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles alternatives

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

A travers la rédaction de cet article, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution,**
- anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.**

GENERALITES

En sus du présent règlement, le lecteur est invité à consulter les notices du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement "CAUE" de Gironde (cf annexes du présent règlement).

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

Ce sont la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

Les volumes sont adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction ainsi que de la perception de l'espace public.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (NOUVELLES ET EXTENSIONS)

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions. Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

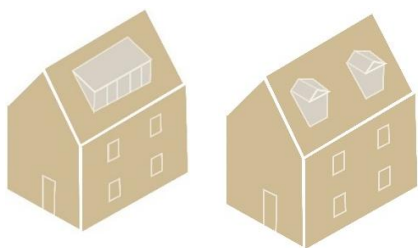
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits. Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

La teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.

Les volets roulants (et coffrages) ne doivent pas être installés en saillie de façade. Les coffres de volets roulants placés à l'extérieur doivent être masqués par des lambrequins.

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent s'intégrer dans l'environnement existant.



Lucarnes rampantes Chiens-assis

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Les lucarnes ou chien-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

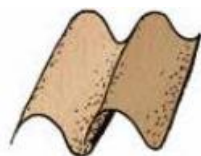
Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation : la reconduction du type de toiture précédemment existante est possible.

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Toitures à pentes

Les toitures doivent assurer un style Girondin en :

- étant composées de 2 versants au minimum et 6 pans au maximum,
- étant à faible pente (maximum de 35%),
- étant couvertes de tuiles de type "Gironde" ou "double canal",
- étant de teinte orangée (ex : terre cuite) et de ton vieilli ou ton mêlé. Les teintes foncées (ex : gris foncé, noir, etc.) captant trop fortement la chaleur sont interdites.



✓

Tuile « girondine » ou « double canal » (autorisée)



✗

Tuile « romane cana » (interdite)

Source : CAUE33

Toitures terrasses

Les toitures terrasses visibles depuis l'espace public et d'une surface supérieure à 50m² sont interdites pour les logements d'une hauteur inférieure à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin limiter la captation solaire.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

POUR LES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas d'intervention sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les façades seront traitées par des teintes similaires aux constructions voisines. Les couleurs criardes sont interdites.

Les caractéristiques des nouvelles baies s'accordent avec celles des baies voisines. Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent s'intégrer dans l'environnement existant.



Lucarnes rampantes Chiens-assis

Les lucarnes rampantes (ou en trapèze) sont interdites.

Les lucarnes ou chiens-assis existants doivent être préservés. Le remplacement par des fenêtres de toit est autorisé sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

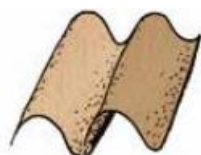
Dans le cadre d'une rénovation/réhabilitation : la reconduction du type de toiture précédemment existante est possible.

Dans le cas d'une rénovation de l'existant ou pour la création d'une ouverture supplémentaire, les règles présentées ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer afin de préserver une cohérence d'ensemble.

Toitures à pentes

Les toitures doivent assurer un style Girondin en :

- étant composées de 2 versants au minimum et 6 pans au maximum,
- étant à faible pente (maximum de 35%),
- étant couvertes de tuiles de type "Gironde" ou "double canal",
- étant de teinte orangée (ex : terre cuite) et de ton vieilli ou ton mêlé. Les teintes foncées (ex : gris foncé, noir, etc.) captant trop fortement la chaleur sont interdites.



V

Tuile « girondine » ou « double canal » (autorisée)



X

Tuile « romane cana » (interdite)

Source : CAUE33

Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments agricoles devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton sur l'ensemble de la construction,
- utiliser des matériaux aux teintes sombres,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour les toitures et les façades en matériaux sombres et mats. L'utilisation du bois est privilégiée pour les bâtiments situées à plus de 200m d'une lisière forestière.
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).

En toiture, l'utilisation d'une teinte claire pourra être tolérée pour des raisons techniques, sanitaires ou sécuritaires afin de limiter la captation solaire quand cela est nécessaire à l'activité.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes devra être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

CLOTURES

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires "SRADDET".

Ces règles ne s'appliquent pas aux : clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, clôtures des élevages équin, clôtures érigées dans un cadre scientifique, clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial, domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine, clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières, clôtures posées autour des jardins ouverts au public, clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. De plus, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures liées à des constructions/installations appartenant à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » peuvent déroger aux règles mentionnées ci-après pour des raisons techniques, sanitaires ou sécuritaires.

En dehors des cas cités avant :

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Une hauteur plus importante est autorisée pour :

- prolonger une clôture non végétale existante,
- assurer la cohérence volumétrique de l'ensemble dans lequel la clôture s'insère,
- compenser un relief marqué.
- en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le sommet de celle-ci et le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul).

En cas d'implantation de clôture ou de modification de clôture existante, elles doivent respecter les dispositions ci-dessous.

Les clôtures doivent suivre la pente et limiter les effets d'escalier.

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

La construction de murs pleins est interdite sauf :

- si elle est justifiée par la nature du projet (ex : existence d'une contrainte technique, sécurisation du site du fait de la nature de l'activité),
- si elle constitue une reconstruction à l'identique,
- si elle constitue le prolongement d'une clôture existante.

En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les haies arbustives d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes, doublées ou non d'une grille de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune,
- les grilles et clôtures de type agricole (lisses ajourées par exemple) sans doublage et de maille lâche afin de permettre le passage de la petite faune obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'aspect champêtre composées d'essences locales à la fois caduques et persistantes

Lorsqu'une grille est installée, les plaques de sous-bassement sont interdites afin de favoriser le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet portant sur la sous-destination « logement » veille à disposer d'une surface de pleine terre, au moins équivalente à 30 % de l'emprise de l'unité foncière. Au moins 60% de la surface libre de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Le stationnement de véhicules, le stockage de déchets, la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales seront pensés de manière à réduire les risques de pollution.

Les constructions et installations limitent leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les plantations nouvelles sont encouragées en ayant recours à une diversité d'essences et en favorisant des essences locales. Les haies doivent être composées d'essences à la fois caduques et persistantes. La liste des essences conseillées est annexée au présent règlement. Les essences végétales potentiellement allergisantes et les essences végétales envahissantes (cf annexes du règlement écrit) sont interdites. Par ailleurs, le thuya et le laurier palme sont fortement déconseillés.

Rappel : dans les communes classées comme exposées au risque feu de forêt (Campugnan, Générac, Saint-Christoly-de-Blaye et Saugon), les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « résilience » doivent être respectées (Obligations Légales de Débroussaillage – OLD, gestion des interfaces forêt/bâti, essences végétales interdites, etc.).

Les principes de prévention du risque liés aux feux de forêt, établis par les « États généraux de la forêt », devront également être pris en compte, tels que :

Dans le massif forestier :

Ne pas créer d'enjeux isolés* dans le massif forestier qui accroissent le risque.

Dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics et ne pouvant être localisée ailleurs ;

- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts.

Éviter la croissance des zones de faible enjeu (enjeux isolés* existants et hameaux*) en forêt ne présentant pas des conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes et nécessitant une évacuation en cas d'incendie majeur.

En hameau dans le massif forestier, seuls peuvent être autorisés, à la condition de ne pas créer ni aggraver les risques, notamment de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées au danger et d'aménager l'interface enjeux/forêt :

- Les aménagements, les travaux, les ouvrages, les équipements et les locaux techniques nécessaires à la prévention et à la lutte contre les incendies de forêts et de végétation ;
- l'aménagement de plans d'eau ou de retenues collinaires ;
- les constructions ou les installations nouvelles nécessaires à des services publics ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation des forêts ;
- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance ;
- les extensions limitées de constructions existantes à la date du présent porter-à-connaissance sans création de logement et sans augmentation de la population exposée.

À l'interface forêt/urbanisation

Seuls sont autorisés les créations d'ouvrages, d'aménagements, d'installations ou de constructions, de quelque nature qu'ils soient :

- en continuité de l'urbanisation existante,
- et qui contribuent à réduire le linéaire global d'interface entre la zone urbanisée et le massif forestier (objectif de compacité des enveloppes urbaines),
- et qui comportent dans leur périmètre une bande de terrain d'une largeur d'au moins 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :
 - non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
 - et incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet,
 - et supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, ...
 - et aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers les nouveaux enjeux (notamment : couvert forestier inférieur à 10 % à l'âge adulte et absence de zone de stationnement) et à limiter les éclosions de feu.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les places de stationnement ne peuvent être imperméabilisées, sauf en cas de mise en place d'un système de collecte et de traitement des eaux pluviales.