

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N 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.

Elle comprend trois secteurs :

- **NL** : secteur dédié aux hébergements touristiques sous réserve de leur intégration dans le site.
- **Np** : secteur correspondant à des zones humides et espaces naturels sensibles.
- **Nch** : secteur dédié à la maison des chasseurs.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite en secteur Np.

En dehors du secteur Np, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées :
 - à l'habitat, hormis celles soumises à conditions à l'article N2,
 - l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'artisanat, hormis celles soumises à conditions à l'article N2,
 - au commerce, hormis celles soumises à conditions à l'article N2,
 - à la fonction de bureau, hormis celles soumises à conditions à l'article N2,
 - à l'hôtellerie, hormis celles soumises à conditions à l'article N2.
- b) La création de terrains de camping, hormis ceux soumises à conditions à l'article N2,
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation,
- d) Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs, hormis ceux soumises à conditions à l'article N2,
- g) Les Habitations Légères de Loisirs, hormis celles soumises à conditions à l'article N2.

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

En dehors du secteur Np, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension de bâtiments à vocation d'habitation existants, sous condition que la surface de plancher construite en extension n'excède pas 50 %, à la date d'approbation du PLU, de la surface plancher initiale dans la limite de 30 m² de surface de plancher,
- b) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, les annexes implantées dans un périmètre de 30 mètres autour de la construction à usage d'habitation et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 20 m² (hormis les piscines). Par ailleurs, le nombre d'annexes pouvant être réalisées autour d'une construction à usage d'habitation est limité à 2,
- d) pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme) le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier,
- e) les affouillements et les exhaussements du sol dès lors que leur hauteur absolue est inférieure ou égale à 1 mètre.
- f) les constructions et installations agricoles nouvelles dès lors qu'elles ne sont pas soumises à la réglementation sur les Installations Classées Pour l'Environnement.

En secteur Nch uniquement, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité de chasse.

En secteur NL uniquement, sont également autorisées sous réserve de leur intégration dans le site :

- la création de terrains de camping,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations Légères de Loisirs.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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 le Code Civil¹.

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 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En secteur d'assainissement collectif et semi-collectif

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.

En secteur d'assainissement non collectif

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Une étude de sol servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

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

¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité ou autres réseaux (téléphone, télédistribution, gaz) doit être alimentée en électricité ou autres réseaux dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, de gaz doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Tissu urbain discontinu :

Les constructions et installations doivent respecter les reculs suivants :

- Par rapport à la RD1215 :
 - pour les habitations : 35 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - pour les autres constructions : 35 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport aux RD207 et 208 :
 - pour les habitations : 25 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - pour les autres constructions : 15 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport à la RD5E2 :
 - pour les habitations : 10 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD,
 - pour les autres constructions : 8 mètres de recul minimum par rapport à l'axe de la RD.
- Par rapport aux autres voies et emprises publiques : un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée de **5 mètres**.

Tissu urbain continu :

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

- **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales,
- **15 mètres** par rapport à l'alignement des routes départementales.

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 et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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 **3 mètres**.

Par ailleurs, les constructions nouvelles doivent être implantées à **6 mètres** minimum par rapport à l'axe des fossés.

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.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé, hormis :

- **pour les annexes aux bâtiments existants d'habitation existants.** Elle est alors fixée à 20 m² (hormis pour les piscines, elle est alors fixée à 70 m² margelles comprises),
- **pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation.** Elle est alors fixée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation déjà existante sur l'unité foncière objet de la demande dans la limite de 30 m²,
- **en secteur Nch** : l'emprise au sol réalisée sur l'ensemble du secteur ne pourra excéder 80 m², réalisable en une ou plusieurs fois.
- **en secteur NL** : l'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas dépasser 650 m² répartie en un maximum de 20 habitations légères de loisirs d'une emprise au sol unitaire maximale de 30 m² et 10 emplacements de camping.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)** pour les bâtiments d'habitation, et est non réglementée pour les autres bâtiments.

Dans le cas de construction neuve à vocation d'habitation, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 mètres (R+1)**.

Dans le cas de construction neuve à vocation d'annexe, la hauteur maximale à l'égout est fixée à **3,50 mètres (R)**.

En **secteur NL uniquement**, compte tenu de la nature des constructions accueillies, leur hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction par rapport au terrain naturel :

- **Dans le cas d'Habitations Légères de Loisirs**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **4 mètres**.
- **Dans le cas du bâtiment collectif et d'accueil**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **5 mètres**.
- **Dans le cas du moulin existant**, la hauteur maximale au faîtage est fixée à **12 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU,
- les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

PRINCIPES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

REGLES

Façades

Pour les constructions à usage d'habitat, les tons autorisés sont les suivants : ton pierre, pierre de Gironde, ivoire, blanc

cassé et gris clair.

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, hormis la pierre de taille.

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 teintes vives (blanc pur et autres) sur les surfaces extérieures est interdit.

Toitures

Construction à usage d'habitation :

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 40 %.

Les toitures terrasses sont cependant autorisées, mais inaccessibles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés.

Les constructions devront proposées au moins deux pentes, à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Les teintes naturelles claires et ton pierre sont préconisés.

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.

Bâtiments annexes

Les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

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

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les essences utilisées seront locales.

La démolition, l'entretien et/ou 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°) sont soumis à déclaration préalable.

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 des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3 – Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.