

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 comprend trois secteurs protégés :

- **Np** : correspondant au site d'implantation d'une station de pompage d'eau potable,
- **Nh** : correspondant aux zones humides à protéger strictement,
- **NL** : correspondant à une zone naturelle à vocation de loisirs.

RAPPELS

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

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

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

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

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protégés figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

II - Élément à préserver au titre de l'article L.151-19

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
 - L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher réalisée en extension ne pourra excéder 60 m², dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
 - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
 - les bâtiments annexes des constructions existantes lorsqu'ils constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La distance entre la construction à usage d'habitation et l'annexe doit au minimum être de 3 mètres, et au maximum de **6 mètres**.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure sous condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial sous condition qu'il y ait eu une destruction accidentelle et sous condition que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les locaux techniques sous condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les clôtures sous condition qu'elles soient nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements sous condition qu'ils soient nécessités par les besoins de l'exploitation agricole ou sylvicole.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- j) Les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sous condition de ne pas en changer la destination,
- k) Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et de bureau des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Np sont seuls autorisés les travaux d'aménagement et d'extension sous condition qu'ils soient liés au forage d'eau potable des Moisselles.

En secteur NL, sont autorisés les activités sportives, de loisirs, et de plein air. Il s'agit du secteur localisé au lieu-dit *Le Grand Puy*.

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

Réglementations applicables aux réseaux collectifs de distribution sous pression :

1. Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur notamment concernant la pression et la qualité.
2. Extensions de réseaux :
 - a. Constructions existantes : elles sont à la charge exclusive des demandeurs,
 - b. Constructions nouvelles : Le projet peut prévoir un raccordement aux réseaux d'eau empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures et ce conformément à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
3. En application de l'article 39 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou provoquer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ». L'autorisation sera délivrée par le gestionnaire du réseau et conditionnée par la mise en place d'un réseau indépendant, l'utilisation d'un disconnecteur étant interdite.

Réglementations applicables aux distributions privées :

1. Dans le cadre d'une distribution collective autre que pour l'usage personnel d'une famille :
L'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être autorisée par arrêté préfectoral conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
2. Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille :
L'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être déclarée à la Mairie et à la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisé.

Tout branchement au réseau d'eau potable doit être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologie du terrain le permettent. Le schéma directeur intercommunal d'assainissement et la carte d'aptitude serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. Le projet fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales :

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

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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 de **25 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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.

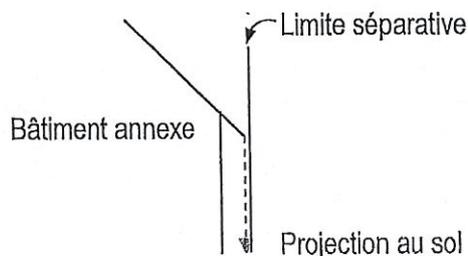
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'une construction (hormis les piscines non couvertes et les bâtiments annexes) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **8 mètres**.

Pour les bâtiments annexes :

La distance comptée horizontalement (projection au sol) de tout point d'un bâtiment annexe au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Cependant, l'implantation en mitoyenneté est également autorisée. La projection au sol du bâtiment annexe est prise en compte dans le cadre de la mitoyenneté :



Le bord du bassin des piscines sera implanté avec un recul minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou 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 lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :

- **pour les annexes** aux bâtiments existants d'habitation. Elle est alors fixée à une surface maximale de plancher de 60 m² au total, en trois fois maximum, à l'exception des piscines pour lesquelles elle est fixée à une surface maximale de plancher de 80 m² au total,
- **pour l'extension de bâtiments existants à vocation d'habitation**. Elle est alors fixée à une surface maximale de plancher de 60 m²,
- **en secteur NL**, elle est fixée à 8% au maximum de l'ensemble du secteur NL.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des annexes aux bâtiments existants à usage d'habitation est fixée à **4m10 à l'égout**.

La hauteur des constructions en secteur NL est fixée à **5m à l'égout**.

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

FAÇADES

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

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

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

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

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

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

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

BATIMENTS ANNEXES TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES

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

CLOTURES

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. 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 dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,
- 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 dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,80 mètre**.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,60 m**. 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 dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre**,

- 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 dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas **1,60 mètre**.
A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
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.

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

Supprimé.