

## ***Règlement Zones Nqf***

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, peu équipée, d'habitat éclaté, peu dense, dans un même secteur appelé « quartier forestier ».

L'enjeu étant de préserver le caractère de ces zones, seules les extensions, les réhabilitations des éléments bâtis existants, ainsi que certaines constructions dans un nombre très limité, sont autorisées.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nqf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article Nqf 2 est interdite.

Les constructions ou installations qui, par leur nature ou leur aspect seraient incompatibles avec l'organisation traditionnelle de l'habitat de l'airial sont interdites.

Les créations et extensions d'installations classées sont interdites.

#### **ARTICLE Nqf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations désignées ci-après sont admises à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- La reconstruction des bâtiments existants à la date de la présente révision dont les éléments porteurs restent en place sous réserve de conserver le volume d'origine.
- La réimplantation sur site de bâtiments typiques de l'airial traditionnel landais, dans la limite de 10% d'emprise au sol, sous réserve que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site, les activités sylvicoles et, ou agricoles.
- La création d'annexes dans la limite de 60 m<sup>2</sup> au sol,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50% de l'emprise au sol avant projet, à la condition de respecter la cohérence et le respect du volume initial, et ce, en une fois à partir de la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date de la présente révision.
- Le changement de destination de bâtiments traditionnel est autorisé sous réserve : qu'il ait pour effet de préserver l'aspect du bâti d'origine, qu'il conserve le volume existant, que les réseaux nécessaires soient présents et que le projet soit compatible avec le site.
- Les constructions à usage d'habitation et d'annexes à condition de respecter le caractère des lieux (végétation), les typologies existantes dans ce type de zone, sous réserve que les réseaux nécessaires soient présents.
- Concernant les constructions existantes implantées dans une "bande de recul" de 12 mètres, en contact direct avec des zones forestières ou boisées, les agrandissements et extension de maisons d'habitations situées dans ces bandes de recul sont proscrits.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nqf 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (automobile et piétonne).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt et la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

### **ARTICLE Nqf 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'aménagement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, des aménagements devront être faits par le pétitionnaire pour ne pas faire obstacle à leur libre écoulement.

#### **AUTRES RESEAUX**

Les réseaux d'électricité de moyenne et basse tension sont réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements privés aux réseaux câblés (téléphone, télédistribution...) seront enterrés.

### **ARTICLE Nqf 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques et aux voies privées.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **Règles générales**

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à 12 mètres minimum en retrait de l'alignement (emprise publique) existant ou prévu. Ce recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un

prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal).

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public peuvent être implantées différemment pour des impératifs techniques (poste de transformation, EDF, ...). Les constructions techniques d'intérêt général de moins de 20 m<sup>2</sup> hors œuvre pourront être plus proches de l'alignement sauf en cas d'atteinte à la sécurité des usagers de la route (effet de paroi ...).

L'extension des bâtiments existants dans cette bande inconstructible est possible à condition de ne pas diminuer d'avantage la distance entre l'alignement et le point le plus proche du bâtiment.

#### **ARTICLE Nqf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 12 mètre minimum lorsque cette limite séparative est en contact avec une zone boisée et de 10 mètres minimum dans les autres cas.

Les constructions annexes à l'habitation, ne dépassant pas une hauteur de 4 mètres mesurée à l'égout du toit pourront être implantées sur limites séparatives.

L'extension des bâtiments existants dans cette bande inconstructible est possible à condition de ne pas diminuer d'avantage la distance entre l'alignement et le point le plus proche du bâtiment.

#### **ARTICLE Nqf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 10 mètres dans le respect du caractère de la zone. Toute implantation inférieure à 10 mètres devra être justifiée.

L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :

- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité, d'ensoleillement, de cadrage des vues et de diversité des usages pour les usagers,
- participer à la constitution d'un ensemble construit intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines,
- permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.

#### **ARTICLE Nqf 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale de toute construction est fixée à 10% du terrain de l'assiette des constructions.

#### **ARTICLE Nqf 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, définie à partir du sol est limitée à 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à 7 mètres à l'acrotère (haut du mur d'un toit plat).

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètre à l'égout.

#### **ARTICLE Nqf 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation de construire.

▪ Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions doivent être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes. Les volets roulants sont autorisés uniquement sur les baies vitrées, le coffre du volet ne doit pas être visible depuis l'extérieur.

- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille), ou ardoises, sont conservées et restaurées pour les matériaux opaques, ce qui implique le droit d'une installation type véranda. Les pentes de toit sont également conservées à l'identique.

La restitution de la couverture originelle est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.

- Les débords de toits sont conservés, les chevrons en sous face des avant-toits sont maintenus apparents.

- La création de chiens-assis et lucarnes rampantes sont interdites.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée, de type tabatière, d'être intégrées dans l'épaisseur de la toiture et de couleur sombre ou bois.

- L'enduit doit être de couleur : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre, cendre beige, ou la remise en couleur à l'identique, de finition lissée ou talochée. L'enduit devra également être réalisé à la chaux pour les bâtiments constitués de matériaux perspirants.

- Les couleurs des menuiseries et volets autorisées sont (Références RAL) :

· Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012

· Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006

· Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005

· Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008

· la lasure incolore ou teintée bois

Ou la remise en couleur à l'identique.

La couleur de l'ensemble des menuiseries et volets doit être en harmonie sur un même bâtiment.

- Les panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaire devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction.

A ce titre, leur implantation prendra en considération les ouvertures existantes et ne créera pas de discontinuité dans la toiture dans la mesure du possible, lorsque cette implantation se situe sur un bâtiment.

▪ Règles à respecter pour les extensions et changements de destination

- **Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes**, toute intervention sur du bâti existant, n'excluant pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.

- Toute extension doit se faire dans le respect du volume du bâtiment existant, en respectant la pente de toit originelle et en venant obligatoirement dans le prolongement de la toiture existante en pignon ou en façade, sauf cas d'impossibilité justifiée

- Les percements doivent reprendre les dimensions de ceux existants, ou à minima en reprendre les proportions.

- Les toitures terrasses sont proscrites.

▪ Règles à respecter pour les constructions neuves hors équipements publics

### **Volumétrie**

- Les volumes des constructions doivent respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la Haute Lande. Les volumes seront donc à angles droits. Exception faite pour les constructions à facture contemporaine recherchée..

### **Murs**

- Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois sont interdits.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement sont interdits.

- La finition des enduits est lissée ou talochée.

- Les couleurs des enduits autorisés sont : blanc, blanc cassé, gris clair, beige, pierre cendre, beige, sable.

- Les constructions en bois ou à pans de bois sont autorisées. Le bardage devra être soit vertical, soit horizontal, sur l'ensemble du bâtiment. Le bardage vertical sera à couvre-joints.

### **Toiture**

- Les toitures de chaque construction comporteront un minimum de 2 versants et un maximum de 6 versants, supérieure ou égale à 35 %.

- Dans le cas de constructions comportant plusieurs volumes, le raccord de faîtage se fera de manière parallèle ou perpendiculaire.

- Les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison ou partie du bâtiment dont la surface est limitée à 10 % de l'emprise totale de la construction.

- Les décrochements de toiture créant une dissymétrie de la façade, coupes en biais, les chiens-assis et excroissances de toiture sont interdits.

- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de demeurer de taille limitée, intégrées dans l'épaisseur de la toiture et axée selon des ouvertures en façade.

- Les débords de toiture sont d'au moins 50 cm. Les caissons de débord de toit sont interdits.

- Les chevrons en sous face des avant-toits sont apparents.

- A l'exception des toitures-terrasses et des vérandas, les couvertures opaques auront l'aspect d'une couverture de tuiles de terre cuite de type canal ou plate mécanique (dite tuile de Marseille) en terre cuite, rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin.

### **Ouvertures**

- Les ouvertures sont plus hautes que larges.
- Seuls sont autorisés les barreaudages verticaux.
- Les linteaux sont droits.
- Les volets des ouvertures sont battants, de préférence sans écharpe en Z et de couleur similaire aux menuiseries
- Les volets roulants sont interdits, hormis pour les baies vitrées. Dans ce cas, le volet roulant est de couleur identique aux menuiseries et le coffre de volet roulant n'est pas visible depuis l'extérieur.
- Les couleurs des menuiseries autorisées sont (Références RAL) :  
Dans les verts : 6008, 6014, 6003, 6013, 6025, 6011, 6021, 7033, 6028, 6005, 6007, 6009, 6012  
Dans les gris : 7016, 7022, 7039, 7031, 7037, 7042, 7036, 7030, 1019, 7002, 7006  
Dans les rouges : 8019, 8017, 8014, 8012, 8025, 3011, 3004, 3005  
Dans les bleus : 5003, 5000, 5023, 5014, 5007, 5001, 5008  
La lasure incolore ou teintée bois
- Sur une même construction les volets roulants et volets battants sont de la même couleur.

- Règles à respecter pour les dépendances :

La volumétrie respectera celle des dépendances traditionnelles. Les volumes seront donc à angles droits.

Pour les dépendances en bois, les façades devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches, présence possible d'un mur de soubassement). Le bardage bois vertical est à couvre-joints. Le bardage doit être vertical ou horizontal sur l'ensemble de la construction.

Si un enduit est appliqué sur une dépendance maçonnée, celui-ci sera identique à celui de l'habitation principale.

La toiture sera à 2 ou 3 pentes. Les tuiles seront de type canal ou Marseille, de couleur rouge-orangé, ton uni ou vieilli, sans dessin.

Les ouvertures respecteront les mêmes prescriptions que celles des constructions existantes, exception faite des portes de garage, qui devront être à double battants.

- Règles à respecter pour les piscines

**Piscines enterrées**

Le liner des piscines enterrées devra être de couleur : blanc-crème, sable, vert, vert-émeraude, gris ou noir.

Les équipements techniques devront être installés dans les annexes autorisées ou dissimulés du paysage.

**Piscines hors-sol**

Les piscines hors-sol devront être d'aspect bois. Les équipements techniques nécessaires à la piscine devront être installés dans les annexes autorisées ou dissimulés du paysage.

Les piscines hors-sol de plus de 25 m<sup>2</sup> ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Règles à respecter pour les clôtures

Les clôtures végétales seront assurées par une haie d'essences variées et locales.

Les clôtures maçonnées et murs bahuts sont interdits.

Les grillages seront à larges mailles avec des poteaux en bois ou en fer.

Dans ce cas, les clôtures seront assurées par une solution transparente de type grillage à larges mailles laissant le passage de la végétation ou un dispositif à claire voie aussi simple que possible tel que clôture paddock, ganivelle, etc.

La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1,30 mètres.

Les imitations de matériaux sont interdites.

- Portail :

Le portail doit avoir une hauteur maximale correspondant à la hauteur de la clôture.

Le portail doit être d'aspect bois ou métal, non entièrement plein.

Sont interdites les imitations de matériaux. Les piliers de portail maçonnés doivent être enduits de la même couleur et finition que l'enduit de l'habitation principale.

- Réseaux de télécommunications :

La couleur des antennes paraboliques devra être intégrée à la partie de la construction à laquelle elle est fixée.

Tout immeuble collectif devra être équipé d'une antenne collective.

#### **ARTICLE Nqf 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être, assuré en dehors des voies publiques et des chemins. Un nombre d'emplacement suffisant doit être prévu hors voirie afin d'assurer le stationnement des véhicules des utilisateurs.

#### **ARTICLE Nqf 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorisation de travaux et le permis de construire sont subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères du secteur.

Les espaces libres ne devront en aucun cas être rendus imperméables. Ils seront aménagés et plantés d'essences locales dans le respect des caractéristiques paysagères du quartier.

Un quartier est un groupe d'airiaux rassemblés sur un espace plus ou moins important. Ses caractéristiques paysagères sont identiques à celle de l'airial.

Le coeur de l'airial est un espace collectif enherbé ouvert et planté principalement de chênes (chêne pédonculé en majorité complété par du chêne tauzin et liège). On peut y trouver des châtaigniers, des pins parasols, des tilleuls et quelques essences complémentaires tel que des espèces fruitières.

Un travail d'entretien et de remplacement des vieux sujets par des essences identiques est préconisé notamment dans les cas du chêne car pour beaucoup ce sont de vieux sujets.

Chaque vieux feuillus qui devra être coupé pour des raisons de dangerosité sera remplacé par un sujet d'essence identique et devra faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Afin de renouveler la chênaie il est préconisé une gestion « naturelle » de la strate arborée, c'est-à-dire ne pas tondre l'herbe sur toute la surface et laisser des zones de friche pour laisser les semis de chênes se développer.

Cette chênaie constitue un patrimoine paysager à préserver et elle constitue par sa disposition sur la parcelle (en périphérie ou au cœur de l'espace habité), avec l'espace ouvert enherbé à protéger les habitations des risques de feux de forêt. Elle crée une transition entre la forêt exploitée de pins et le cœur de l'airial.

Autre caractéristique de l'airial c'est la présence de bardeaux et de fossés drainant les espaces habités et les cultures. Ils doivent être conservés, entretenus et développés par les propriétaires.

Traditionnellement et culturellement, les airials ne sont pas matérialisés par une clôture. Seuls sont clos quelques petits espaces comme le potager, des enclos d'élevages, etc. Ces types de clôture peuvent être repris pour la réalisation de piscine, tennis, etc.

Les chemins d'accès aux habitations (chemins blancs) sont en grave ou en sable. Ils ne pourront en aucun cas être bitumés ou bétonnés.