

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend deux secteurs de zone :

- **un secteur Ng** qui correspond au golf situé au lieu-dit Teynac
- **un secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Tout changement de destination des constructions existantes à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N2.

Sont interdits dans le secteur Ng, les constructions destinées à l'habitat ou à l'hébergement hôtelier.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1. Dans toute la zone N à l'exception du secteur Ns sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée des habitations existantes, limitée à 50 m² de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m².
 - L'emprise au sol des autres annexes non accolées (abris de jardins ou d'animaux, garages) et des extensions ne générant pas de surface de plancher soit inférieure ou égale à 30 m². Cette possibilité d'extension de 30 m² ne joue qu'une seule fois.

2. Sont admis dans les secteurs Ns sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

3. Sont admis dans le secteur Ng, les constructions et installations destinées à la pratique du golf.

4. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique **"Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial"** peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux ou artisanale. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire, hors piscine. En cas de réhabilitation, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.

5. Les interventions sur les constructions ou secteurs identifiés et repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments de paysage à mettre en valeur** » sont autorisés dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction ou à la qualité paysagère du site. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à les mettre en valeur et à ne pas leur porter atteinte.

Article N 3 - Accès et voiries

Accès - Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
 - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
 - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
6. La création de nouveaux accès directs sur la RD 13 est interdite.

Voirie - définition

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

Conditions de desserte

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

1/ Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.

2/ L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

De même, le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°13. Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à modifier.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres comptés à partir de l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- Avec un retrait minimal de 20 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
2. En fond de parcelle, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N 9 – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

Dispositions générales

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 8% de la surface du terrain d'assiette.

Article N 10 – Hauteur des constructions

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

Dispositions générales

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions**A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.
- A.2 Les formes et volumes des constructions doivent être simples.
- A.3 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.4 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.5 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).
- A.6 Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.

B. Toitures des constructions

Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.

Les toitures en pentes faibles sont autorisées s'ils correspondent à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C. Clôtures

C.1. Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé ou non d'une haie vive rustique. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

C.2. Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ L'article 5 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1. Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

2. Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.
4. Les espaces boisés existants ou à créer, indiqués au plan par un quadrillage semé de cercles, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
5. Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.
6. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.