

TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Caractère de la zone : la zone N correspond à une zone naturelle ou forestière protégée 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 leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- un secteur **Np** : il recouvre les unités :

- de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
- de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.

- un secteur **Nf**, correspondant aux bois

- un secteur **Nh**, correspondant à un secteur de taille limitée, recouvrant certains hameaux ou bâtiments isolés pour lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4) Défrichement : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes :

- l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment
- et dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existante + créée).

L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40m².

La construction d'annexes à l'habitation existante : garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :

- être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m² (hors emprise du bassin et des plages de la piscine) ; leur surface ne doit pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
- et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2. Dans le secteur Nf, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité forestière (hangars, zone de stockage...), ou dans le prolongement direct de cette activité.
3. Dans le secteur Np : Seule la restauration et la mise en valeur des abords de l'église de Lestignac seront autorisées et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
4. Dans le secteur Nh, en plus des constructions admises en zone naturelle (point 1), seront admises :
 - 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.
 - le changement de destination des constructions existantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions et aménagements autorisés, les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques correspondent à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la desserte des déchets.

En application du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions; établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées

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. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Une construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Cependant l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est autorisée en continuité du bâti existant, sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation existante

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée au faîtage ne pourra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faîtage.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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 nouvelles ainsi que les aménagements autorisés dans la zone susceptible de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourront être interdits. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et l'aménagement d'espaces libres feront l'objet d'une étude d'insertion paysagère requise lors de l'instruction du permis de construire.

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

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

Non règlementé.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

