

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIFRE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Nl réservé aux activités de loisirs extérieurs.
- Nn à protéger en raison de sa valeur patrimoniale eue égard à sa biodiversité, son rôle écologique ou la présence d'un patrimoine historique
- Nh d'îlots bâtis ne devant avoir qu'un développement restreint.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celle visées à l'article N 2 est **interdite**.

ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, sur les espaces concernés par le projet de site classé des grottes de Cussac (figurant dans la carte des contraintes), les sites archéologiques sensibles, figurant dans la carte des contraintes des annexes au PLU, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble du territoire étant concerné par le risque «mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux», «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques » de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations»....

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans le périmètre Zone sensible impactant sur le risque d'inondation du Belingou dans le bourg de Cadouin (figurant dans la carte des contraintes), « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations».

Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

PPRI: risque inondable institué par arrêté du 23/12/2008, le règlement relatif aux PPRI s'applique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont admises à condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- la restauration, l'aménagement, le changement de destination, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur agrandissement. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol totale (existant + agrandissement) ne pourra pas dépasser 200m²
- les bâtiments annexes aux constructions et installations existantes autorisées dans la zone, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et 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.
- les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone
- les installations et les constructions nouvelles nécessaires à la protection de la forêt à l'exclusion des constructions à usage d'habitation
- les équipements légers et constructions légères d'emprise limitée à 100 m² (non liées à l'exclusion ou à la restauration liés à la fréquentation régulière du milieu naturel ou à sa mise en valeur, sont par exemple concernés. les équipements, ouvrages, ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....

En dehors des secteurs Nl, Nh et Nn :

- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'irrigation agricole, à la protection de la forêt (incendie), à l'implantation d'un ouvrage public collectif, à l'entretien du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques
- les affouillements, les exhaussements de sols, les installations et constructions directement nécessaires à l'activité d'extraction des matériaux et à leur traitement à l'exclusion des constructions d'habitations et sous réserve de respecter la législation relative à ces activités et de se situer à une distance d'au moins 300 m de toute habitation.
- les constructions ou installations à usage agricole, horticole ou apicole et d'emprise limitée à 50 m², sous réserve que leur implantation soit justifiée par la nature ou l'exigence de la production concernée : par exemple les bâtiments mobiles destinés à l'élevage de volailles en liberté, les bâtiments de stockage, les stations de pompage pour l'irrigation agricole.
- les pylônes pour l'émission ou la réception de signaux électriques sous réserve d'être implantés dans un contexte paysager limitant leur impact visuel.

En secteur Nl, les installations et constructions directement nécessaires aux loisirs d'extérieur.

En secteur Nn, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu :

- les constructions ou installations et équipements légers, liés à la fréquentation, l'étude ou l'entretien du milieu naturel, à l'exclusion de l'habitation et de points de restauration.
- Sont par exemple concernés, les équipements, ouvrages ou aménagements destinés à la découverte pédagogique du milieu tels que passage ou franchissements, abris d'observation, cabane, signalétique, aire de stationnement non revêtue, mobilier....
- les affouillements et les exhaussements de sols liés à l'entretien à la gestion du milieu naturel ou aux fouilles archéologiques ainsi que la réalisation de pistes forestières et des aires de stationnement liées aux activités autorisées dans le secteur de zone

En secteur Nh,

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial ou artisanal
- le changement de destination à usage d'habitation ou à usage d'activité artisanale ou commerciale dans le volume existant.

ARTICLE N 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En particulier, la chaussée devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

2) Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée. 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.

3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au bon fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS OU DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau/Défense Incendie

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, situées au droit du terrain d'assiette.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux textes en vigueur.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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 en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle de préférence : un bassin de rétention pourra être imposé pour les projets conséquents. A défaut, les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation, nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif, doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement, non collectif conforme à la réglementation. Non réglementé dans les autres cas.

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

Sauf indication contraire portée au plan,

Les constructions doivent être implantées à 10 m au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux existants, à modifier ou à créer et à 20 m au moins de l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment existant, et de reconstruction après sinistre. Dans le cas d'un chemin rural, cette distance pourra être réduite de moitié.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ou un alignement de façades : le recul existant peut être maintenu.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Application de l'article L 1111 4 en bordure de la RD 51 ^E et de la RD 25 classées à grande circulation, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route départementale.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 20 m au moins de l'axe de la route départementale concernée.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Quand la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un cours d'eau, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 10 m minimum depuis la berge du ruisseau ou du cours d'eau. Peuvent être implantés sur les limites séparatives les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes autorisées à l'article N2.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- en cas de restauration d'un bâtiment existant.
- en cas de reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 25 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

En secteur Nl, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,10.

En secteur Nn, l'emprise au sol maximale des constructions est de 0,04

L'emprise au sol des extensions sera limitée à 60 m² et les extensions ne pourront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation.

Ne sera autorisé qu'une extension tous les 10 ans.

L'emprise au sol des annexes sera limitée à 50 m² sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article A8.

Le nombre des annexes, ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m ou la hauteur du plus haut des bâtiments existants sur le terrain à la date de la présente révision.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité architecturale et paysagère environnante.

La hauteur des annexes, qui s'appréciera à la hauteur du faîtage, ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

Les constructions et les clôtures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du ~~code de l'urbanisme~~ au ~~code de l'urbanisme~~ ~~les dispositions de l'article R 111.21 dudit code~~ ~~appelées ci-après restent applicables~~ : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

2) Constructions nouvelles

Adaptation au terrain et son environnement

Pour une meilleure adaptation au paysage et afin de réduire au maximum les terrassements, les constructions nouvelles doivent prendre en compte la configuration du terrain (parcelle) auquel elles s'adapteront : pente du terrain, nature du sol (stabilité, remblais).

Il est indispensable de prévoir un accompagnement paysager les intégrant dans l'environnement sans nuire à celui-ci.

Implantation, sens des faîtages

Les implantations sur rue et espace public devront respecter les alignements de façades existants et leur continuité.

Façades

Les matériaux destinés à être couverts (tôle galvanisée, briques creuses, parpaings...) devront obligatoirement l'être avec un parement ou un enduit, dans des tons de sables naturels.

Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canal, romanes/canals ou romanes, de nuances variées et foncées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plate, petit moule, traditionnelles de teinte rouge-brun ou vieillie surface, pour les pans de toiture à faible pente.

L'utilisation de tuiles « mécaniques » de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, amiante ciment, plastique, tôle, est interdite.

Des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Les teintes de la couverture doivent s'intégrer dans le paysage. L'usage de canalites imitant les tuiles (ton rouge-brun) est accepté pour les bâtiments publics et annexes.

Volume

Les constructions nouvelles devront respecter dans leur aspect une simplicité des formes et des volumes. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant. Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Maçonnerie et enduits

La maçonnerie et les enduits doivent respecter l'harmonie ambiante du lieu de la construction. Le choix des couleurs, notamment pour les enduits et les menuiseries extérieures privilégieront des teintes qui s'intègrent aisément dans l'environnement, et ce quels que soient les matériaux choisis.

Extensions :

Les extensions devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec le bâtiment principal.

3) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garage, abri, remise sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales si leur superficie est supérieure à 20 m² ou s'ils sont édifiés en façade.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit devront être revêtus et les couvertures en tôle sont interdites.

4) Bâtiments à usage d'activité ou bâtiments publics

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, la partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 1 m en façade de l'espace public ou collectif.

ARTICLE N 12 – DETERMINATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum des végétaux en présence ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La gamme végétale devra privilégier les feuillus de haut jet emprunté au registre local et notamment : Chêne, Tilleul, Platane, Fruitiers (cognassier, pommier, poirier, cerisier, noyer, prunier), Châtaignier, Erable, Frêne, Tremble.

Haies

Les haies doivent s'inscrire dans la physionomie des lieux : et rester libres ou vives, la taille éventuelle respectant le port naturel du végétal. Dans ces espaces, l'implantation de la haie s'attachera à exprimer une notion de lisière par une composition en différentes strates et espèces, et un mode de conduite libre (sans taille « au carré »). L'association des arbustifs implantés en bosquets associant différents arbustes et arbres est à privilégier. En présence d'une clôture, il est conseillé d'implanter la haie côté espace public devant la clôture.

Recommandations

- Privilégier les haies multi variétés simulant une lisière naturelle, à port libre et agencement non strict, en bosquets associant des hauteurs différentes, voire des arbres de haut jet. La combinaison persistants/caduques par une implantation de bosquets en quinconce permet de créer des effets de lisière tout en gardant un certain rôle d'écran végétal souple.
- Privilégier des associations de végétaux en les agençant au hasard (éviter la juxtaposition espèce 1/espèce2/ espèce3 etc., et préférer espèce 1/espèce2/espèce2/espèce2/espèce1/ espèce3...)

L'association, dans les haies de végétaux aux hauteurs différentes (sous arbrisseaux, arbrisseaux et arbustes) conduit à un effet de strate stimulant la physionomie des lisières. Les arbres à privilégier dans les haies sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Afin de donner une certaine souplesse, il sera souhaitable de varier le nombre et le rythme des végétaux, notamment en tenant compte des différents potentiels de développement de chacun des arbustes employés.

- Eviter les tailles « au carré » ; on privilégiera les tailles gardant un port naturel et libre à l'arbuste. La présence de caduques évite l'uniformisation des formes végétales, et notamment la tendance trop stricte de certains modes de conduite des persistants à forte croissance utilisés dans les haies.

Gamme végétale conseillée

ARBUSTES RECOMMANDÉS

Nom latin	Nom usuel	Nom latin	Nom usuel
Amelanchier	Amélanchier	Laburnum sp.	Cytise
Acer campestre	Erable	Laurus nobilis	Laurier noble
Crataegus sp.	Aubépine	Prunus spinosa	Épine noire
Berberis	Ep. Vinette	Abélia sp.	Abélia
Carpinus sp.	Charme	Berberis sp.	Ep. Vinette
Cydonia sp.	Cognassier	Buxus	Buis
Cornus sp.	Cornouiller		
Corylus sp.	Noisetier		
Euonymus europaeus	Fusain	Cotoneaster sp.	Cotoneaster
Ficus sp.	Figuier	Cytisus	Cytise
		Daphné	Bois gentil
Ribes sp.	Groseillier	Feijoa sp.	Feijoa
Salix sp.	Saule	Hippophae rhamnoides	Argousier
Sambucus sp.	Sureau	Hypericum sp.	Millepertuis
		Ilex aquifolium	Houx
Syringa sp.	Lila	Nerium oleander	Laurier rose
Viburnum sp.	Viorne	Rhododendron	Rhododendron
Ligustrum sp.	Troène		
Laburnum sp.	Cytise	Viburnum sp.	Viorne

ASSOCIATIONS (EXEMPLES)

Nom latin	Nom usuel
Ilex aquifolium	Houx
Viburnum sp.	Viorne
Mespilus germanica	Néflier
Sorbus sp.	Sorbier/Cornier/Alisier
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp.	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Cornus	Cornouiller
Mespilus germanica	Néflier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Corylus sp.	Noisetier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Prunus avium	Merisier
Tilia cordata	Tilleul
Castanea	Châtaignier
Cornus	Cornouiller
Sorbus	Sorbier
Sambucus	Sureau
Crataegus sp.	Aubépine
Prunus spinosa	Prunellier, épine noire
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Quercus robur	Chêne pédonculé
Populus tremula	Tremble
Ulmus	Orme

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet