

Département de la Dordogne**PLAN LOCAL D'URBANISME****COMMUNE DE CHANTERAC****Dossier de Modification Simplifiée n°3****Pièce n°3****Règlement de la zone N modifié**

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU	25/03/2005		26/06/2008
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/10/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	09/02/2017		26/09/2017
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	26/09/2019		05/03/2020

Le règlement écrit de la zone N du

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chantérac

est modifié comme suit (partie modifiée en bleu et soulignée) :

ZONE NATURELLE A PROTEGER**-----
Zone N****Caractère de la zone**

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle englobe quatre unités à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées.

* un secteur **Nh**, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; le secteur Nh, qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà amorcée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune ;

(Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-6 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère paysagé naturel de la zone) ;

* un secteur **NLc**, qui concerne des espaces destinés à conforter l'accueil touristique ;

* un secteur **Nf**, qui recouvre un espace forestier pour permettre l'exploitation de ces ressources et la valorisation des déchets verts ;

* un secteur **Nr**, de transition avec l'espace agricole : zone à caractère naturel à protéger présentant une activité agricole et des constructions. Le règlement doit permettre le maintien de l'activité existante en excluant de nouvelles installations ;

* un secteur **NP**, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'incendie ou d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.

- 1°) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-28°) ;
- 2°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 1234-1-7° du code de l'urbanisme (R 421-12-c).
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur NP, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N.2, paragraphes 1 et 2.

Sur le reste de la zone toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article N.2.

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

À condition que les voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admis :

- 1) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sols destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou destinés à une activité de loisir.
- 4.1) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- 4.2) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- 4.3) la construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

5) Les abris légers destinés à l'hébergement et au fourrage des animaux à condition que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

6) Sont en outre admis à condition :

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

a) dans le secteur NH :

- [Les changements de destination des constructions à destination d'habitation, y compris les gîtes et chambres d'hôtes](#), les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa ;

b) dans le secteur NLc :

- Les bâtiments et annexes nécessaires à l'accueil touristique et aux loisirs;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;

c) dans le secteur Nr :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

d) dans le secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à la valorisation des déchets verts.

7) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU) à changer de destination

a) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
La Martinière	WA 31, WE 41, 42, 44, 45
Charriéras Nord	WB 63
Puyembert	WC 14
La Bareaudie	WD 64, 71
La Chabane	WE 59

La Croix de la Gareille	WH 20
Les Pradeaux	WI 13, 14, 15
Le Peyrat	WI 20, 61
Champs du moulin de Parentie	WI 33, 34, 35, 62
Landry	WI 39
Puy Crolé	WK 32
Les Sandines	WK 33
Tertre de Puy Crolé	WK 51
Parentie	WK 88
Les Bois de Faureille	WL 112, 115
Les Brandeaux	WL 2
Faureille	WL 119, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 138
Couteau	WL 161
Jean-Filet	WM 38
La Boussenelie	WO 52, 55
L'Egonie	WO 71, 79
La Grave Sud	WO 78
Le Repaire	WP 15, 16
Les Combes	WP 39
Les Pelades	WP 60
Les Revelines	WR 11, 15
Les Clos de Chaniveau	WR 9, WV 10
Chaniveau	WR 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38
Les Chauffourgs	WR 52
Soulord	WR 68
Boutard	WR 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 99
Les Clauds	WR 74
Château de Chantérac	AW 81, 82, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 139

- b) quelque soit la destination (exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) :

Lieu-dit	Références cadastrales
Champs du moulin de Parentie	WI 33, 34, 35, 62

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

-2- Accès

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.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

-1- Eau potable

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, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

- a - Eaux usées

À défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature devront être traitées et évacuées conformément aux règles sanitaires en vigueur.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

- b- Eaux pluviales

Dispositions applicables dans le secteur NLc :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain: Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.

Sur le reste de la zone :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

-3- Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

- a - Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci -dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions de bâtiments existants édifiés à l'intérieur de la marge de recul obligatoire à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante;
- si elles sont justifiées par le caractère de l'existant (secteurs Nh);
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 mètres).

Paragraphe ajouté :

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les zones Nh, NLc et Nf, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain de la superficie du terrain d'implantation. Non réglementée pour le reste de la zone.

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

Paragraphe ajouté :

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 50 m² ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées que dans le secteur NH

- a - Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux 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, et afin d'en favoriser l'intégration dans le site environnant (notamment en crête), la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque tranche de 5 mètres de longueur de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

- b- Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2 - Extension et réfection de constructions existantes

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3 - Les bâtiments annexes

Les bâtiments destinés à l'abri des animaux et le stockage de leur alimentation devront être édifiés sur un seul niveau et respecter une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage.

Paragraphe ajouté : La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

4 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

A / Dispositions générales

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.

B / Prescriptions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation ou assimilées :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

a) Façades :

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings...

b) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devront respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en termes de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

c) Les bâtiments annexes :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... est interdit.

d) Les clôtures :

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre cinquante (1 mètre 50).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

2 - Constructions à usage d'activité (forestière) ou d'équipement collectif d'infrastructure :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

3 - Bâtiments destinés à l'hébergement et au stockage de nourriture pour les animaux :

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction, ils devront en outre présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de tôle galvanisée.

ARTICLE N.12 – 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

2- Espaces boisés classés

Sans objet.

3 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

N
o
n

r
é
g
l
e
m
e
n
t