

## ZONE N

### DESTINATION GÉNÉRALE

La zone N comprend les espaces naturels, forestiers et paysagés préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension modérée de constructions existantes.

Elle comprend :

Le secteur Nc de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel seules sont autorisées des constructions à usage d'habitat individuel et leurs annexes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

**ARTICLE N.1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone.

Les constructions nouvelles à usage : d'habitat permanent ou saisonnier, d'activités commerciales, artisanales, industrielles et agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping à la ferme.

Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux désignés à l'article N 2.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles liées aux occupations admises par l'article N 2.

**ARTICLE N.2**

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, en préservant l'aspect extérieur.

Les constructions nouvelles à usage d'annexes aux constructions existantes, les constructions nouvelles à usage de gîtes ruraux et les piscines à conditions qu'elles soient situées à une distance n'excédant pas 100m des constructions existantes.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel et leurs annexes, uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Le camping à la ferme, aires naturelles de camping.

Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.

Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

**ARTICLE N.3**

## CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

## **ARTICLE N.4**

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

##### Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

***En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis, ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.***

##### Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

## **ARTICLE N.5**

*Sans Objet.*

## **ARTICLE N.6**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

## **ARTICLE N.7**

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

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

Néant.

**ARTICLE N.9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est le total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière.

Ne sont pas comprises dans ce décompte les terrasses directement établies sur le sol naturel, les piscines, l'emprise des murs de soutènement ou de clôture.

L'emprise au sol est la surface au sol exprimée en valeur absolue (m<sup>2</sup>) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières à la zone

Dans le **secteur Nc**, l'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 25 % de l'unité foncière.

**ARTICLE N.10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :  
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,  
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

Dans le **secteur Nc**, La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE N.11**

## ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

*Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :*

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

Dans le **secteur Nc**, les pentes maximales de toiture seront de 80% pour les volumes principaux des constructions.

## **ARTICLE N.12**

**Article N.14**

Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans le secteur Nc, il est fixé un Coefficient d'Occupation au Sol de 0,075.

ANNEXE

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de profession libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

### **ARTICLE N.13**

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devront être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).