

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")

### Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

On distingue trois secteurs :

- **le secteur Ns** : secteur naturel sensible à protéger (inconstructible)  
Un sous-secteur Nse correspond à la création d'une station d'épuration.
- **le secteur Np** : secteur naturel de protection, ponctuellement urbanisé
- **le secteur Nh** : secteur naturel habité, où l'urbanisation ponctuelle peut être autorisée.

### ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 et notamment :

- a) Les lotissements de toute nature
- b) Les extensions pour des bâtiments ayant fait l'objet de changement de destination à compter de la date d'approbation de la modification n° 1 du P.L.U.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- d) Les établissements industriels et les dépôts.
- e) L'ouverture de carrière et de gravière.
- f) Les affouillements, remblaiements et exhaussements de sol sauf cas précisés à l'article 2.
- g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes.
- h) La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises, sous conditions et dans le respect des articles N 3 à N 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) La reconstruction des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, dans les conditions figurant à l'article 5 du titre I du présent règlement.
- b) Les équipements et installations d'intérêt général.
- c) Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées.
- d) Les petits édicules de service à usage public, ayant une fonction liée à l'animation, la sécurité ou la salubrité dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- e) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.
- f) Les affouillements, remblaiements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles et aux opérations d'intérêt général, ou encore à la réalisation d'une opération de valorisation du patrimoine. En zones humides et en zones inondables, seuls les travaux d'intérêt général ou de restauration de ces zones sont autorisés dans le respect de la loi sur l'eau.

Sont admises, par ailleurs dans les secteurs Np et Nh :

- a) L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
  - . que cette extension n'accroisse pas plus de 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol du bâtiment existant, cette extension maximale pouvant par ailleurs être décomposée et réalisée par tranches successives,
  - . que cette extension ne génère pas la création de logement nouveau.
  - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,

L'extension ou la construction d'annexes à la construction principale, à condition :

- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>, par rapport à l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU (09.01.2006).
- . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
- . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
- . qu'elles ne soient pas constitutives ou transformées en logements.

- b) La confortation et l'extension des activités en place y compris des activités viticoles, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et dès lors que cela est compatible avec le caractère naturel de la zone et ne crée pas de nuisances supplémentaires.
- c) La création de logements et d'activités non polluantes et non nuisantes par le changement de destination de certains bâtiments (moulins, granges, ...) lorsque ces derniers sont reconnus comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine régional sous réserve :
- que le bâtiment ne soit pas en état de ruine
  - que ce changement n'entrave pas le développement des activités agricoles et viticoles situées à proximité (respect des distances réglementaires)
  - que le changement de destination soit réalisé sans toucher aux volumes existants et dans le respect du caractère architectural et patrimonial du bâtiment,
  - que l'implantation d'activités, d'établissement de loisirs (discothèque,...), sanitaires ou sociaux n'apporte pas de nuisances, notamment sonores, aux riverains et à ceux situés le long des voies communales permettant d'y accéder
  - que l'assainissement autonome soit réalisable
  - que ce changement n'entraîne pas de charge pour la collectivité
  - que le caractère naturel de la zone soit respecté.
- Chaque projet de création de logement ou d'activité par transformation du bâti existant, sera examiné au regard de sa bonne insertion dans l'environnement paysager du site, de la capacité des réseaux, de la desserte routière, de la sécurisation des accès, etc. ...
- d) La construction d'abris (réserves de matériel, abris pour animaux, abris de loisirs,...) à proximité immédiate de plans d'eau et de jardins existants, limitée à une construction par unité foncière et à 12 m<sup>2</sup> maximum.
- e) Les logements de fonction liés et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- f) Les constructions à usage d'habitation, uniquement dans le secteur Nh.

### **ARTICLE N 3 - Voirie et Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile, ...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

La création de nouveaux accès sur les R.N. et R.D. est réglementée.

Les accès sont interdits sur les autoroutes, voies express et déviations.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité, téléphone et les autres réseaux**

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## **ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

En cas de division parcellaire, tout terrain doit avoir un front sur voie minimum de 8 mètres.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- |                          |   |                                      |
|--------------------------|---|--------------------------------------|
| - RD 137                 | : | 75 m en dehors des espaces urbanisés |
|                          | : | 35 m dans les espaces urbanisés      |
| - RD 58, 62, 63, 76      | : | 25 m                                 |
| - RD 105                 | : | 25 m                                 |
| - voies communales       | : | 5 m de l'alignement                  |
| - chemin ruraux          | : | 2 m de l'alignement                  |
| - berges des cours d'eau | : | 15 m                                 |

Quelque soit la zone, l'extension d'une construction pourra se faire en alignement à la construction existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

En zone Nh pour les villages de la Poterie et des Brosses, qui sont considérées comme des secteurs agglomérés, il n'est pas exigé de recul obligatoire pour l'implantation des constructions. Celles-ci pourront respecter globalement l'alignement des constructions avoisinantes.

Toutefois, toute construction à usage d'habitation ne pourra être implantée :

- à plus de 30 m de la voie publique la desservant hors réseau routier départemental,
- à plus de 40 m d'une route départementale.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions d'habitation existantes ni aux changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial qui pourraient être admis en secteur Nh conformément à la réglementation.

Par ailleurs, le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RD 137 ne s'applique pas :

- dans les espaces urbanisés,
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans les cas visés ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 m par rapport à l'axe de la RD 137.

De manière générale, les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Hors agglomération, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion des routes sont soumis à une marge de recul vis-à-vis des RD :

Hors agglomération, les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion des routes sont soumis à une marge de recul vis-à-vis des RD :

- de 15 m pour les RD 58, 62, 63 et 75
- de 20 m pour la RD 105

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** - Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article N 6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

**7.2** - Implantation au-delà de la bande des 20 mètres définies au 7.1 :

Tout point de la construction principale doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

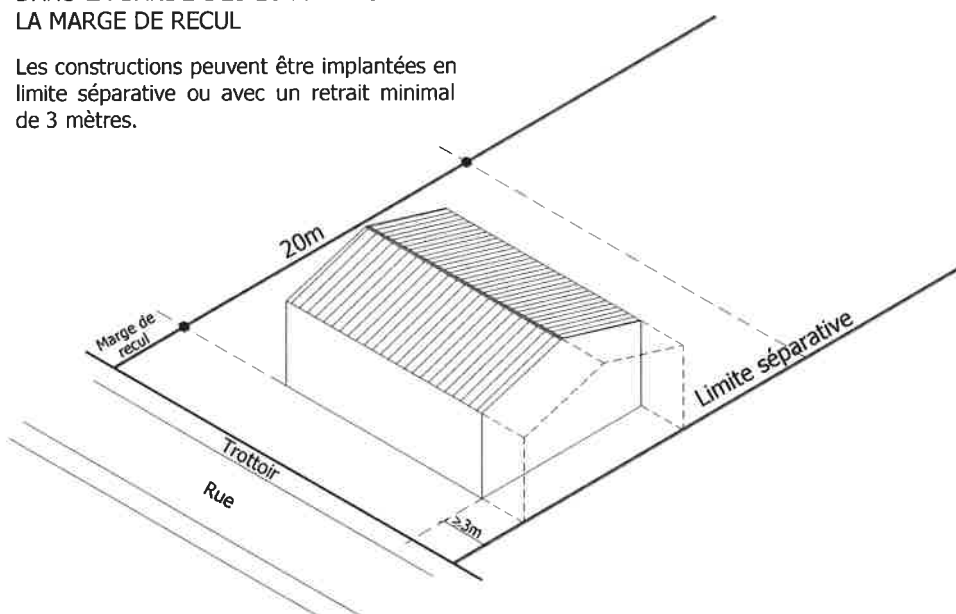
Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Pour les annexes, lorsque celles-ci ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de cette limite au moins égale à leur hauteur mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

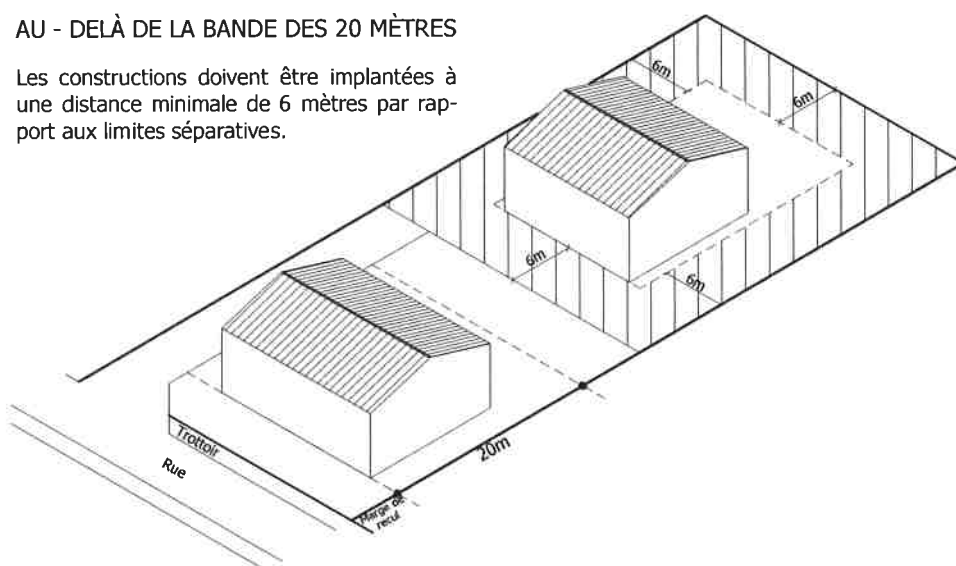
### DANS LA BANDE DES 20 MÈTRES APRÈS LA MARGE DE REcul

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres.



### AU - DELÀ DE LA BANDE DES 20 MÈTRES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.



## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de **12 m** doit être conservée entre deux constructions principales non contiguës édifiées sur une même propriété.

## **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée sous réserve :

- . que cette extension n'accroisse pas plus de 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol du bâtiment existant, cette extension maximale pouvant par ailleurs être décomposée et réalisée par tranches successives,
- . que cette extension ne génère pas la création de logement nouveau.
- . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,

L'extension ou la construction d'annexes à la construction principale est autorisée à condition :

- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
- . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
- . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
- . qu'elles ne soient pas constitutives ou transformées en logements.

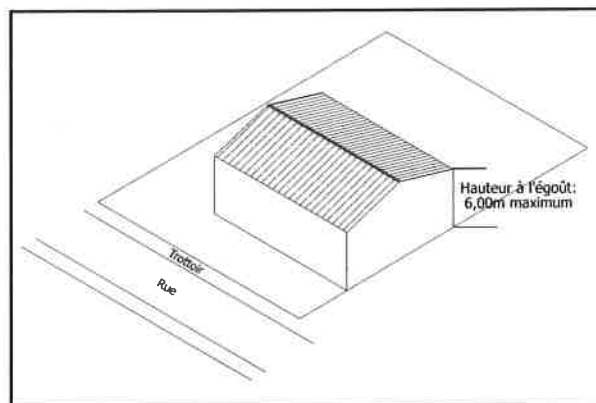
## **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des extensions des constructions existantes mentionnées à l'article N2 sera définie en fonction du bâti existant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construites que des toitures et des souches de cheminées.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.



Cette règle de hauteur pourra être dépassée dans les cas suivant :

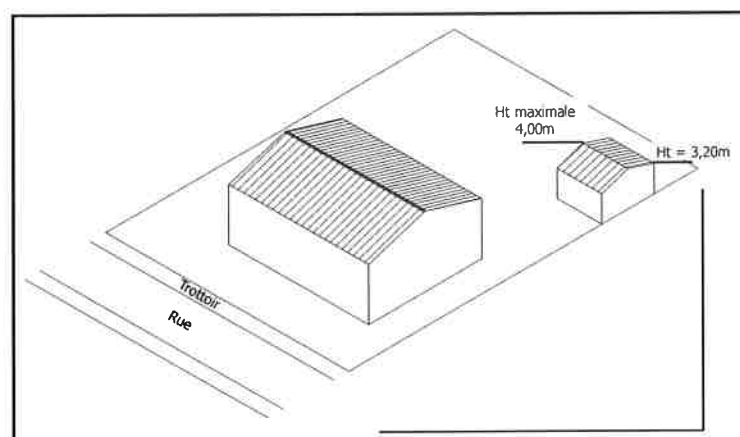
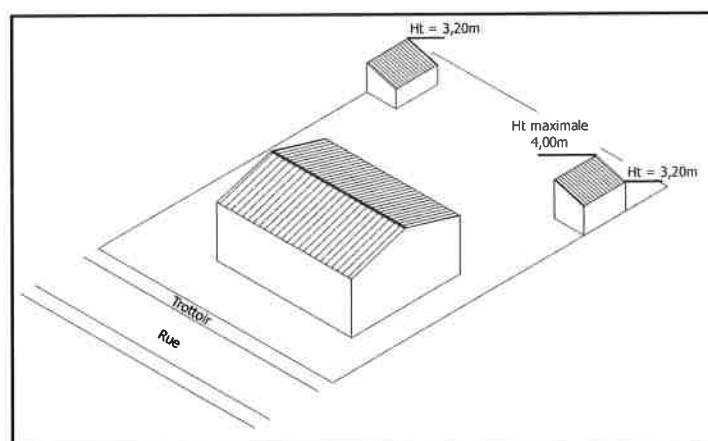
- extension ou d'un aménagement d'un bâtiment existant (combles à aménager, ...).
- construction entre deux bâtiments de hauteur supérieure à 6 m à l'égout

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions, aucune règle particulière n'est prescrite.

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,20 m au droit des limites.

Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 3,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.





Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00m au faîtage et 3,50 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### ***Règles générales :***

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel d'anciens villages ou hameaux ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

#### ***Règles particulières :***

Sous réserve que l'intégration de la construction projetée (ou extension projetée) dans son environnement naturel ou son paysage urbain soit particulièrement justifiée, les projets d'architecture contemporaine ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables), pourront ne pas appliquer les prescriptions énoncées aux paragraphes 11.1 et 11.2 ci-après

L'ensemble des dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

#### **a) Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les annexes des habitations doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement, y compris les toitures. Ces annexes seront de préférence en matériaux traditionnels (parpaings enduits, pierre, bois ...).

Les abris autorisés à l'article N2, devront être constitué d'une structure légère sans fondation. Leur localisation et le choix des matériaux devront permettre une bonne intégration dans leur environnement.

## **b) Toitures**

Lorsqu'il s'agit de constructions d'architecture traditionnelle, les toitures doivent répondre à certaines caractéristiques : faible pente (30° maximum), couvertures en tuiles 1/2 rondes en usage dans la région ou matériaux d'aspect et de tenue identique.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Sont autorisées, en harmonie avec les bâtiments voisins, les matériaux d'aspect équivalent à la tuile demi-ronde en usage dans la région sur des toitures de faibles pentes (30 à 35 % environ).

L'ardoise naturelle ou des matériaux d'aspect équivalent peuvent être autorisées en fonction de l'environnement immédiat existant.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes peuvent être admises si elles sont justifiées par une composition architecturale appuyée sur une recherche d'intégration au cadre urbain existant.

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture.

Les toitures des annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale en termes de forme et de matériaux.

## **c) Clôtures**

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, et notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits. Par ailleurs, les haies et les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental.

c.1. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

c.2. En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une grille ou un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par un muret de pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 1 m éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive.
- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,40 m**.

c.3. Au-delà des marges de recul et en fonds de parcelle, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur ou un muret d'une hauteur maximale de 1 m doublé d'une haie vive,
- soit par une haie vive,
- soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive,
- soit par des lisses de bois doublées d'une haie vive.

- soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement déjà existant.  
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser **1,80 m**.

c.4. Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essences variées et rustiques, inspiré par les haies bocagères traditionnelles de la région s'intégrant au mieux dans l'environnement. Les végétaux de type cupressus, thuyas, lauriers palme... sont à éviter.

## **ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

### **A) Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **B) Normes de stationnement :**

- a) pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.
- b) pour les transformations, extensions et changement d'affectation, il est exigé deux places de stationnement par nouveau logement créé
- c) pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

## **ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantation**

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En secteur Nh, **30 %** au minimum de la surface parcellaire doit être conservée en espaces non imperméabilisés.

## **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

