

## CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle 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.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis
- Le **secteur Ni** correspond aux zones naturelles protégées concernées par le PPRI
- Le secteur **Ni** est une zone naturelle partiellement aménagée destinée à la création de zones de loisirs et de sport devant maintenir un caractère naturel très peu urbanisé. Seules les constructions destinées à l'accueil du public peuvent y être admises. La création de plans d'eau y est admise. Il comprend un sous secteur « NIs » destiné aux activités équestres

Il comprend un sous-secteur Nli concerné par le PPRI.

- Le secteur **Nr** couvrant le site de Vieille Cour pour permettre une mise en valeur du site

### ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdits d'une façon générale en secteur N, Ni , Nh et Nr,

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole , artisanal ou industriel,
- Les lotissements de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture de carrière et de gravière.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine hydraulique ou paysager, ou à la création d'une zone de loisirs.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- Les éoliennes
- Les installations et constructions qui par leur nature ou leurs caractéristiques remettraient en cause la qualité paysagères des sites .

**En secteur Ni sont interdites en outre toutes les occupations du sol non admises par les dispositions réglementaires du PPRI**

**1.2 Sont interdits en secteur NI et Nli:**

- Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas destinés au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture ou aux équipements publics et qui par leur nature ou leur taille remettraient en cause le caractère naturel de la zone.

**En secteur Nli sont interdites en outre toutes les occupations du sol non admises par les dispositions réglementaires du PPRI**

1.3 Sont interdits en secteur Nls:

- Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas destinés au sport, aux loisirs, au tourisme, à la culture, aux activités équestres ou aux équipements publics et qui par leur nature ou leur taille remettraient en cause le caractère naturel de la zone.
- Les constructions à usage de logement

**1.4 Sont interdits en secteur Nr:**

Toutes les installations, aménagements, constructions qui ne seraient pas destinés à la remise en valeur du site de Vieille Cour.

**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS**

**2.1 - Sont admises sous condition en secteur Nh :**

- L'aménagement, l'extension (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHON et d'une seule extension) des constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve:
  - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole ou viticole et qu'il ne soit pas de nature à porter atteinte à l'aire d'appellation environnante
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
  - que leur aspect extérieur soit conservé
  - que l'assainissement soit réalisable
- Les dépendances de moins de 50 m<sup>2</sup> et les piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche;
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

- Les aménagements d'habitation autorisés, situés dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 8 Octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole et viticole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'aire d'appellation environnante.

### **2.2 - Sont admises sous condition en secteur N :**

L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage viticole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat et de ne pas être de nature à porter atteinte à l'aire d'appellation environnante.

### **2.3 - Sont admises sous condition en secteur Nls :**

Les constructions et installations liées aux activités équestres (centre équestre, carrière, ...) sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement naturel

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

3.1.- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.- 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.

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

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

**ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS****4.1.- 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.

**4.2.- Assainissement**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au dessus du fil d'eau des fossés.

**4.3.- 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.

**4.4.-- Electricité, téléphone, télédistribution**

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

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de 3.00 m.

Le long des RD 25 et 323 hors agglomération le nu des façades doit être édifié en retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment sans réduction de la marge de recul existante sauf si cela pose des problèmes de sécurité routière notamment dans les carrefours.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

En cas de construction d'annexe, de dépendance ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul existante.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux bâtiments.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1.- **En secteur Nh** : La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4.50 m à l'égout du toit.

10.2 – En secteur NI : la hauteur des constructions ne pourra dépasser 3 ;00 m à l'égout.

10.3 – En secteur NIs : la hauteur des constructions ne pourra dépasser 5 ;00 m à l'égout de la toiture

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### 11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2 - - Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

### 11.2.1 - Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

### 11.2.2 - Façades :

Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiments et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, enduit à pierre vue, enduit lavé, coupé.

Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.

L'utilisation du bois naturel en bardage pourra être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

En cas de peinture de murs déjà enduits en ciment, les couleurs choisies seront claires dans la gamme des « blancs cassés/gris beige » correspondant au nuancier à disposition en mairie), les couleurs vives et incongrues étant prohibées,

### 11.2.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

### 11.2.4 - Menuiseries :

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble ou d'une maison, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble .

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, et portails à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures (il ne sera pas admis d'adapter la taille des ouvertures du mur à celle de menuiseries préfabriquées).

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »)

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

### 11.2.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

### 11.2.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés et dissimulés dans la façade.

Les réseaux courants sur les façades seront également dissimulés.

### 11.2.7 - Annexes et dépendances

Elles devront être traitées avec des matériaux identiques à la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; Les constructions en bois ou en pierre sont également autorisées

## **11.3 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes (type pavillonnaire),**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

### 11.3.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

### 11.3.2 - Toitures :

Les toitures seront de préférence en tuiles de terre cuite demi-ronde.  
Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.  
La mise en œuvre d'autres matériaux et les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager

### 11.3.3 - Façades :

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée, grattée, lavé à l'éponge ; les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/gris beige » correspondant au nuancier à disposition en mairie), les couleurs vives et incongrues étant prohibées

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois naturel, verre ...pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Les dépendances devront être traitées avec des matériaux identiques à la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; Les constructions en bois ou en pierre sont également autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> sous réserve qu'ils s'intègrent à leur environnement bâti et paysager

### 11.3.4 - Ouvertures :

En règle générale les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

### 11.3.5 - Clôtures :

#### Sur les voies et emprises publiques et marge de recul

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :

- soit d'un muret enduite de 0,90 m maximum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint , d'un grillage ou d'éléments en bois, PVC etc le tout n'excédant pas 2 m .
- soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite. L'utilisation de « semis » de moëllons sur un mur enduit est également à proscrire.

#### Sur les limites séparatives :

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Leur hauteur maximale est fixée à 2.00m.

L'utilisation de bâches vertes (type brise vent), de panneaux préfabriqués en béton est interdite.

### 11.3.6 - Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Le niveau de rez-de-chaussée devra être situé entre 30 et 50 cm au dessus du niveau de la rue le plus haut.

### 11.3.7 - Annexes et dépendances

Elles devront être traitées avec des matériaux identiques à la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; Les constructions en bois ou en pierre sont également autorisées.

### 11.3.7 – Architecture contemporaine / construction écologique :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distingueront :

- par un parti pris architectural contemporain (ex : « maison d'architecte, ... ) sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement bâti ou paysager
- par la prise en compte de démarche écologique, de développement durable : maisons bois, toiture végétale, panneaux solaires,

Par ailleurs l'implantation d'équipements liés à la production d'énergies renouvelables est autorisée nonobstant les dispositions de l'article 11 sous réserve de veiller à leur intégration dans leur environnement bâti et paysager

#### **11.4.- Clôtures**

En dehors des abords immédiats de l'habitation la clôture devra être à traitée en végétaux de type bocager compatibles avec l'environnement de la zone.

Dans les secteurs de vigne, la réalisation de clôtures ou haies morcelant les entités viticoles est interdite.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique et le nombre de places doit être adapté aux besoins induits par le projet.

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement, réalisées sur la parcelle.

12.3 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421.3 et R.332.17 à 24 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3 – Il est rappelé qu'en application de l'article 7° de l'article L 123-1 tout arrachage de haie ou d'arbre isolé est soumis à autorisation préalable.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.