

**TITRE V :  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

---

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>17</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	19
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	27
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL	35
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	41
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>47</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU	49
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU	57
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	63
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>71</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	73
<b>TITRE VI : ANNEXES</b>	<b>81</b>
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (articles 12 du règlement)	83
ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES	84
ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS PAYSAGES	85
ANNEXE 4 : LISTE DES ELEMENTS OU ENSEMBLES BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	91
ANNEXE 5 : L'ARRETE PREFECTORAL DU 17 AVRIL 2000 CONCERNANT LA PROTECTION DU CAPTAGE DES EAUX POTABLES DU PONCONNET	94

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### Extrait du rapport de présentation :

*La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.*

### *Elle se compose de :*

- Une zone N générale délimitant les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Un secteur Np regroupant les espaces inscrits dans le périmètre de protection de captage d'eau potable

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone N :**

- Les constructions et installations de toute nature sauf celles liées à l'exploitation forestière et celles admises sous condition à l'article N2.
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article N2La destruction de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211-108 du Code de l'environnement, quelle que soit leur superficie, qu'elle soit soumise ou non à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement, est interdite sauf s'il est démontré :
  - . L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
  - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
  - . L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'exploitation agricole
  - . L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides
  - . L'existence d'une déclaration d'utilité publique
  - . L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

#### **En outre, dans le secteur Np :**

- Les constructions et installations interdites par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponçonnet annexé au présent règlement.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans toute la zone N :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, en dehors des aménagements intérieurs, à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter une distance minimale de 100 mètres avec les installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à 50 m<sup>2</sup> sans doubler la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
  - . de ne pas créer de logement supplémentaire ;
  - . et que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU (non compris les piscines) à condition :
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole et de respecter une distance minimale de 100 mètres avec les installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
  - . de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
  - . de s'implanter à moins de 20 m de la construction principale ;
  - . de ne pas créer de nouveaux logements.
- Le changement de destination des bâtiments en pierre ou en terre désignés sur le plan au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme sous réserves cumulatives :
  - . Que la destination projetée soit l'habitation ou l'hébergement hôtelier
  - . Qu'aucune extension du bâtiment existant à la date du présent PLU ne soit prévue
  - . de préserver le caractère architectural originel ;
  - . que l'emprise au sol du bâtiment remarquable soit au moins de 70 m<sup>2</sup>
  - . de ne pas compromettre l'exploitation agricole, et d'être à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou installation agricole en activité ;
  - . de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site ;
  - . que l'essentiel des murs porteurs existe ;
  - . que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
  - . que l'exploitation agricole ait cessée depuis au moins deux ans.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 2 ans à condition qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement, notamment les ouvrages paysagers de gestion des eaux pluviales.
- Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.
- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

### **Dans le secteur Np :**

- Les constructions et installations soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2000 concernant la protection du captage des eaux potables du Ponçonnet annexé au présent règlement.

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

#### **ASSAINISSEMENT**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non règlementé

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<sup>[CS1]</sup>**

---

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

- Pour les constructions destinées à l'habitation soit :
  - . à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - . en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques
- Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum des voies ou emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes détachées de la construction principale ainsi que les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus s'implanteront soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques
- en retrait minimum de 1 mètre.

**Dispositions spécifiques aux abords des routes nationales et départementales :**

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

N° de RD	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
	Usage habitations	Autres usages
794	100m	50m
81	25m.	25m.
75	25m.	25m.
73	50 m.	25 m.
13	25m	25m
10	25m	25m

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimale de 3 m sera respectée.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes détachées de la construction principale ainsi que les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'exploitation agricole : 9 mètres au faitage en cas de toiture à pente et 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes à l'habitation : 5 mètres au faitage en cas de toiture à pente et 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

#### **Toiture**

Les toitures seront en ardoise (ou en ayant l'aspect) à deux pentes supérieures à 40°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 40° seront uniquement autorisées pour les annexes détachées de la construction principale et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

#### **Façades**

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **Dispositions spécifiques applicables aux éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les **éléments bâtis remarquables** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture

d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique, architectural ou sanitaire.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : LES CLOTURES AUTOUR DES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION**

### **Dispositions générales :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures devront intégrer des haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe).

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les clôtures éventuelles seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales, le tout n'excédant pas 2 mètres
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 2 mètres.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

### **En limite séparative :**

Les clôtures éventuelles seront constituées par :

- des haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage non visible du domaine public,
- des murs en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale
- des parois en bois, des grilles ou des barreaudages
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve d'aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails).



La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

**Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

**3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de l'égout du toit. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et de l'article L 132-2 du Code de l'urbanisme (Cf. dispositions générales du règlement).

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers protégés ou éléments bocagers protégés identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé

**ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non règlementé

**ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé