

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles d'habitat ou d'activités diffus où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre,
- L'extension des constructions existantes dans une limite de 1,5 fois la SHON du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Le changement de destination des constructions existantes (habitat, hébergement touristique, artisanat, commerce, bureaux),
- La création de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'activité,
- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4m à une voie de desserte.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE N° 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte,
- soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur l'unité foncière.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Le principe est que l'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur limites séparatives

Dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3m.
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Implantation avec marges d'isolement

1) Sur toute la longueur des limites séparatives la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise maximale n'est fixée.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage d'habitation :

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions :

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage; soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE N° 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.