CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

CARACTERE DOMINANT DES ZONES Nh

Il s'agit des zones exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés sous certaines conditions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2 sont interdites, et notamment :

- les constructions et installations de toute nature, sauf application de l'article Nh 2,
- les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article Nh 2,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article Nh 2,
- en zone inondable, les changements de destination, constructions nouvelles d'annexes détachées du bâtiment principal, sous-sols et remblais et, uniquement dans la zone d'aléa fort recensée dans l'atlas intégré en annexe du présent PLU, les extensions des constructions existantes.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, notamment celles indispensables aux services responsables de la gestion de services publics.
- L'aménagement et l'amélioration des bâtiments existants ne menaçant pas ruine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien.
- Les annexes nécessaires aux constructions à usage d'habitation existant dans la zone, à condition d'être implantée à proximité de l'habitation et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- La surélévation et l'extension d'une surface maximale de 60 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder 50% de la superficie totale de la construction existante, d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien. Dans le cas de voisinage avec des bâtiments agricoles, les possibilités d'extension doivent être prévues en direction opposée des installations agricoles.

- Le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés sous certaines conditions :
 - que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural et qu'il ne menace pas ruine,
 - que ce changement de destination n'apporte aucune gêne pour l'activité agricole, notamment lorsque les constructions concernées se situent dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment d'exploitation agricole,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et équipements autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne concernent pas une « zone humide » identifiée dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- Tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie.

Toutefois, en zone inondable, l'amélioration et la surélévation des constructions existantes, ainsi que, seulement en secteurs d'aléa faible ou moyen, les extensions limitées à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition :

- que le risque connu ne soit pas aggravé,
- que les travaux entrepris ne permettent pas la création d'un nouveau logement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTES EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, la superficie du terrain constructible et l'implantation des constructions devront répondre aux exigences de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux contraintes topographiques et pédologiques du terrain.

ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul mentionnées ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants, à condition que celles-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions autorisée à l'article 2 du présent règlement, ne doit pas excéder 30% de l'emprise de la construction existante.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations susceptibles d'être autorisées doivent s'intégrer par leur hauteur, au paysage environnant.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur voirie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.