

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Nh
--

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Nh 2 sont interdites

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les équipements d'infrastructure et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers,...).
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés à la gestion des voiries et réseaux ou à la maîtrise hydraulique. Sauf dans le cas de cette dernière, ils doivent être éloignés d'au moins 20 mètres des berges des cours d'eau.
- La réfection, l'aménagement, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes accolées ou non à ces habitations, sont admis sans création de logement supplémentaire, et aux conditions cumulatives suivantes :
 - l'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes (accolées ou non) doit respecter les dispositions de l'article Nh 9 ;
 - les extensions ne doivent pas apporter pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour création d'une habitation, ainsi qu'une éventuelle extension dans le respect des dispositions de l'article Nh 9 est admis, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels (tuiles demi-rondes, moellons de schiste...);
 - les aménagements et extensions projetées doivent respecter le caractère du bâti existant. La surélévation de celui-ci est interdite.
 - les aménagements et extensions projetées doivent être compatibles avec les infrastructures voirie, réseaux) existantes ou projetées et ne doivent pas apporter de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.
- Dans le sous secteur Nha, la confortation des activités existantes est admise dans le respect de dispositions particulières concernant le retrait par rapport à la RD 38, l'emprise au sol, l'aspect des constructions et l'aspect paysager.
- Un abri de jardin est admis sur une parcelle comportant une habitation. Il doit avoir une superficie maximale de 12 m² et présenter un aspect compatible avec le milieu environnant. Son éloignement par rapport à l'habitation à laquelle il se rattache ne peut excéder 20 mètres.
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre sont autorisées selon les dispositions prévues dans le « Titre 1 – Dispositions générales – Article 5 ».

ARTICLE Nh3 : ACCES ET VOIRIE

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun nouvel accès direct de parcelle n'est admis sur la RD 6 et sur la RD 38.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour le trafic des poids lourds.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Cheminements piétonniers à conserver : des cheminements piétonniers existants à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (article R.123-18 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Nh4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction et installation à destination touristique et (ou) recevant du public (ferme auberge, camping à la ferme...).

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un dispositif individuel adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être réalisés en souterrain dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE Nh5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement eaux usées, le terrain d'assiette doit avoir une superficie suffisante et une topographie adéquate pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (fossés ou réseau) doivent exister à proximité.

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

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales sans être inférieur à 10 mètres par rapport à l'alignement,
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 – Exceptions

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 35.00 mètres par rapport à l'axe des RD 6 et RD 38.

Des dispositions différentes sont admises pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles, parallèlement à la voie, dans l'alignement constructions existantes ou en retrait de celles-ci sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité).

Des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Dans le sous secteur Nha, par rapport à l'axe de la RD 38, les extensions doivent respecter le même retrait que la construction existante à l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.

6.3 - Voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 3 mètres en retrait.

ARTICLE Nh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

Le rebord de bassin des piscines doit être implanté avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où la limite séparative comporte une haie à conserver ou jouxte un boisement à conserver, aucune construction comportant des fondations ne doit être établie au-delà de l'aplomb de la couronne des arbres à préserver.

7.2 - Exceptions

Sauf dans les cas où la limite comporte une haie à conserver, des dispositions différentes peuvent être acceptées après étude justificative pour les équipements d'intérêt général liés aux services publics, les ouvrages liés aux réseaux divers, ainsi que pour les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques, notamment techniques, l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

Pour les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2.50 m, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des extensions à destination d'habitation et des annexes nouvelles ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., avec un maximum de 50m²

Sauf dans le sous secteur Nha, l'emprise au sol totale de constructions sur le terrain ne doit pas dépasser 30%.

Dans le sous secteur Nha, l'emprise au sol totale après extensions ne doit pas dépasser de plus de 30 % l'emprise au sol existante à l'approbation de la modification n° 2 du P.L.U.

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant exécution des fouilles et remblais.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure, les ouvrages liés aux réseaux divers, et les équipements publics, peuvent déroger aux prescriptions de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des extensions des constructions existantes doit être composée en harmonie avec le bâti qu'elles prolongent et ne peut en aucun cas être supérieure à celle des constructions existantes.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,00 mètres à l'égout des toitures et 5,00 mètres au faitage.

ARTICLE Nh11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Constructions

L'aspect extérieur des constructions, des installations et ouvrages, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes; les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions principales, les parements verticaux en bardage bois étant autorisés.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les paragraphes précédents.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité; notamment, l'ordonnancement et le rythme des façades doivent être respectés.

Les vérandas doivent être conçues comme un élément faisant partie intégrante de la construction et donc s'harmoniser avec le volume principal existant.

Dans le sous secteur Nha, les matériaux utilisés pour les extensions doivent être en harmonie avec le bâti existant (formes, couleurs).

La mise en place de dispositifs et matériels de captage d'énergie solaire (panneaux, piles photovoltaïques, ...) doit être composée en harmonie avec la construction et l'environnement bâti existant (par exemple: intégration dans le volume bâti en façades et toitures, ou saillie composée avec les percements en façade, ou adjonction à une annexe non visible depuis l'espace public, etc.).

Les toitures des extensions de constructions existantes doivent être réalisées avec les mêmes pentes et matériaux que celles-ci. Des dispositions différentes peuvent toutefois être admises dans le cas d'annexes accolées ou d'extensions de petites dimensions (pente plus faible en appentis par exemple).

Les annexes et dépendances non attenantes à la construction principale doivent avoir un parement extérieur enduit comme cette dernière, ou en bardage bois, et être couverte en tuiles. Une couverture avec un autre matériau dont la teinte doit être sombre est admise pour les édifices dont la surface est inférieure à 8 m² et la hauteur est inférieure à 2.50m.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 - Clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

- les clôtures minérales sont interdites, sauf en cas de réfection ou de prolongement, à l'identique, d'un mur en pierres existant ;
- Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- Les clôtures végétales peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.
- Les clôtures doivent être composées en harmonie avec le bâti et le site environnants.
- Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – règle générale

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Des filtres visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour faciliter l'intégration de certaines constructions ou installations (abris de jardin, protection visuelle des dépôts par exemples...).

Dans le sous secteur Nha, une haie en mélange de feuillus et conifères adaptés à la nature du sol doit être mise en place autour des installations coté ouest.

13.2 - Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies bocagères, les alignements d'arbres et les boisements à préserver au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que l'impact visuel de ces structures soit conservé dans le temps, sans pour autant les figer totalement dans leur état actuel. Ainsi, sous réserve que l'opportunité en soit démontrée pour des motifs tels que la création d'accès, la sécurité routière, l'élargissement de voies, la composition architecturale, etc. ..., ces éléments végétaux peuvent être déplacés, remplacés, recomposés, à condition que la structure du paysage ne s'en trouve pas altérée et que la modification projetée ait fait l'objet d'une autorisation du maire.

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

PDF Pro Evaluation