

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

La zone Nh comprend :

- **Nh1** pour les écarts et activités isolées où des extensions et changements de destination sont autorisés,
- **Nh2** pour les hameaux et activités isolées où de nouvelles constructions, des extensions et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE NH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Nh2

ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Pour l'ensemble de la zone Nh

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, bassins d'orage, aires naturelles de stationnement, constructions et installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les travaux et aménagements collectifs d'intérêts collectifs nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment l'entretien du réseau hydrographique
- Les annexes, dépendances, abris de jardins...ne sont autorisés que s'il existe une construction principale (maison d'habitation, artisans...) sur le terrain
- les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation s'ils sont liés à une opération autorisée,
- la reconstruction après sinistre de constructions dans un volume égal ou moindre au précédent,
- Le changement de destination d'un bâtiment présentant des qualités architecturales ou patrimoniales sous réserve que :
 - o la nouvelle destination soit compatible avec le milieu environnant et si ce dernier n'entrave pas le développement des activités à proximité et leurs mises aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation,
 - o que le volume de l'ancien bâti puisse être apprécié,
 - o que la transformation conserve le caractère du bâti existant par les proportions et la prise en compte des parties non utilisées

En sous-secteur Nh1 :

- les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation (une élévation jusqu'à 10% de la hauteur à l'égout d'origine pourra être tolérée pour des raisons techniques) du bâtiment principal et que l'extension globale n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- les dépendances détachées de la construction principale doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- les abris de jardin inférieurs à 12 m².

En sous secteur Nh2

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'hôtel, de restaurant et de services et les équipements collectifs
- L'aménagement, la restauration et les extensions des constructions existantes avec ou sans changement de destination.
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes,
- les abris de jardins inférieurs à 12 m².

ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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.

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.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'extension de tous réseaux est à la charge des constructeurs.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement desservie en eau potable.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire et tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement, soit par un système d'écoulement gravitaire, soit à l'aide d'un système de relèvement par pompe de refoulement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'épuration des eaux ménagères et matières usées sera individuelle et conforme au à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les acquéreurs auront à leur charge le traitement des eaux de ruissellement de leur propre parcelle. Ce traitement devra obligatoirement s'effectuer par infiltration sur leur terrain avec un déversoir désigné et conçu à cet effet (exemple : puit perdu...). Toutefois en cas d'impossibilité technique avérée et dûment justifiée dans le projet (nature du sol, absence de terrain disponible) et sous condition d'une autorisation expresse de la commune, le raccordement de l'aménagement ou de la construction pourra être exceptionnellement autorisé sur le réseau d'eau pluviale.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune prescription particulière n'est prescrite.

ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les façades des constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies

2. Toutefois, des implantations autres que celles précisées au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile

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

1. Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :

- Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.

2. Au delà de cette profondeur de 15 m :

- a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
- b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil).

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Nhi, il n'est pas fixé de règle particulière.

En secteur Nh2, le coefficient d'emprise au sol maximum est de 30 %.

ARTICLE NH 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 3,50 mètres.

Des constructions à usage d'habitation R+1 pourront être admises sur 50 % de l'emprise au sol construite en rez-de-chaussée. Cependant, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6 mètres.

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

Dans le cas de terrains situés en contrebas de la voie, la hauteur des façades sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente dans l'unique cas où leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant travaux éventuels d'aménagement.

La hauteur des constructions quel que soit leur usage, est limité à R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7,00 m à l'égout.

Néanmoins, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Pour les annexes et les dépendances, la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres, et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,50 mètres au droit des limites.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE NH 11 -ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00 m avec des piliers de 1,50 m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50 m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50 m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00 m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00 m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Uniquement en Nh1

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifiée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE NH 12 -STATIONNEMENT

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

Une surface égale à 25% minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

ARTICLE NH14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite