

CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES Nh

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et ce conformément à l'article R.123.8. du Code de l'Urbanisme.

Les zones Nh correspondent à un habitat diffus déjà existant identifié en secteur agricole où sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ou la construction limitée d'annexes..

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappels :

- 1 - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan,
- 4 - les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Pour la zone Nh ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement d'affectation, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- l'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement d'affectation, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elle ne crée pas une SHON supérieur à 30% de la SHON initiale.
- pour les constructions à usage d'habitation, l'adjonction d'éléments complémentaires de confort/loisirs (piscine...), et les annexes à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel. Elles ne devront pas excéder une emprise au sol de 10 % de l'unité foncière.
- en cas de sinistre, et à condition que celui-ci ne relève pas d'un risque naturel majeur répertorié sur la commune (risque de feux de forêts), la reconstruction sur place d'un bâtiment pré-existant, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, ...

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retours d'eau.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente des caractéristiques techniques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Toute construction au sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Les rejets d'eaux issues des systèmes d'assainissement individuel drainés doivent obligatoirement faire l'objet d'une étude particulière et recevoir l'autorisation du propriétaire de l'exutoire.

Dans les secteurs relevant d'une solution collective d'assainissement, le dispositif d'assainissement individuel devra permettre le raccordement futur au réseau collectif.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

Lorsque les eaux pluviales ne peuvent être absorbées par le terrain, elles doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Alors, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

5 - Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES OU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de constructions au sol comportant des rejets d'eaux usées est subordonnée à la faisabilité de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions de l'arrêté du 6 mai 1996. Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 5 m à l'alignement des emprises publiques des voies communales et privées
- 10 m à l'alignement de l'emprise publique des voies départementales.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limite séparative des parcelles, les constructions doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions en extension ou en reconstruction ne doit pas excéder celle du bâtiment initial.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels et urbains.

Bâti existant et extensions :

Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être protégés ou enduits,
- tout emploi de matériaux ayant des brillances ou des couleurs vives,
- les imitations de matériaux et les matériaux de fortune,
- les toitures en toit terrasse.

Clôtures

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m, ou 0,60 m pouvant être surmontée d'un grillage ou clôture à claire voie limitant la hauteur totale à 1,50 m.
- clôture en haies : hauteur limitée à 1,50 m
- La hauteur des piliers ne pourra pas dépasser 1,50 m.

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations la norme qui s'applique est de 2 places de stationnement par logement sur parcelle privée.

Il doit assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en s'appuyant au mieux sur les contraintes du site.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet