

TITRE V

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh1

CARACTERE DE LA ZONE Nh1

La zone Nh1 est constituée par les écarts et les hameaux constructibles situés en zone rurale.

Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur.)

ARTICLE Nh1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh1 2.

ARTICLE Nh1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation (en ce compris le changement de destination de bâtiments non habitables et les gîtes ruraux), sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.4 ci-après.
- 2.2 Les annexes des constructions précitées.
- 2.3 L'aménagement, la réfection, la rénovation, l'extension mesurée des constructions existantes autres que celles autorisées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'une mise aux normes ou qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- 2.4 Toutefois, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles ne soient pas exposées à des nuisances graves, notamment du fait de la proximité éventuelle d'établissements agricoles soumis au règlement sanitaire départemental ou à la législation sur les élevages. En outre, que le changement de destination ne soit qu'à usage d'habitation ou d'annexe à l'habitation ou à usage de gîtes ruraux.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Ainsi, les piscines sont autorisées à condition de respecter l'article 11.4.3
- 2.6 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.
- 2.7 Dans les terrains bâtis, le stationnement prolongé d'une caravane ou d'un camping-car sous réserve qu'il soit sous un abri couvert.
- 2.8 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.

ARTICLE Nh1 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

- 3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées existantes (y compris les accès autorisés par une servitude de passage) permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, dont la largeur serait inférieure à 4 mètres.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

- 3.1.3 Toute création de nouvel accès sur la RD13 est interdite hors agglomération et hors zones urbanisées. Les accès sur les RD63, 65, 72 et 263 devront être limités ; ainsi, il sera nécessaire d'étudier systématiquement les possibilités de desserte à partir de la voirie communale existante.

- 3.1.4 Rappel : tout nouvel accès devra être inclus dans le périmètre de la zone Nh1.

3.2 Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- 3.2.1 Largeur minimale de chaussée : 4 m.

- 3.2.2 Largeur minimale d'emprise: 6 m.

- 3.2.3 Les voies nouvelles en impasse desservant trois logements minimum doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies en attente d'extension ne sont pas concernées par cette obligation.

ARTICLE Nh1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise. Cependant, cette eau ne pourra pas être utilisée par les établissements recevant du public.

Tous travaux de branchements à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Nh1 2 sont interdits.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes précautions et moyens doivent être mis en œuvre pour assurer un débit aval des opérations qui soit compatible avec la capacité des exutoires.

4.3 Electricité – Téléphone :

Les branchements particuliers sont du type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés dans la parcelle).

ARTICLE Nh1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la construction doit être implantée en fonction de la topographie du terrain, de manière à ce qu'une superficie minimum puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome.

ARTICLE Nh1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, dans les conditions minimales suivantes :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13, pour les futures constructions ;
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Pour les changements de destination et les extensions liés à de l'habitat, ces marges de recul minimales s'appliquent. Tout changement de destination ou extension utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

Concernant les extensions limitées de bâtis préexistants situés dans la marge de recul applicable hors agglomération et hors zones urbanisées, celles-ci devront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

ARTICLE Nh1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Implantation par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la limite de recul observée en application de l'article Nh1 6 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- soit à une distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 **Implantation par rapport aux autres limites et celles situées au-delà de la bande des 20 mètres :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

7.3 **Des implantations différentes sont possibles** lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

ARTICLE Nh1 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour la création de logements neufs ou le changement de destination, une distance minimale de 4 m est imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

ARTICLE Nh1 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Nh1 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

10.2 La hauteur des constructions n'excédera pas 6 m à l'égout du toit, soit 2 niveaux, le comble pouvant être aménageable sur un niveau supplémentaire.

- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ARTICLE Nh1 11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement, notamment et dans le cadre de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, par :

- la simplicité et les proportions de leur volume,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2 Toitures

- 11.2.1 Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée.

- 11.2.2 Seuls les volumes secondaires et les annexes sont autorisés en toit terrasse.

- 11.2.3 Cheminées : Les conduits doivent être intégrés au volume de la construction sans saillie extérieure en façade ou pignon.

- 11.2.4 Égout du toit : Les dispositifs de collecte des eaux pluviales devront s'intégrer à la toiture par des chéneaux ou des dalles.

11.3 Les façades

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels seront choisis de préférence.

Les enduits et joints à la chaux et au sable sont recommandés pour les murs de pierre.

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs ou sur les voies, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

11.4 Les annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

- 11.4.1 Les abris en tôles non peintes sont interdits.

- 11.4.2 Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent avoir les mêmes caractéristiques que celles des constructions principales (les enduits, la couleur des revêtements, la nature des huisseries et des matériaux constituant la toiture...).

- 11.4.3 Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (de fait ou de droit) et par rapport à la limite séparative au moins égal à la profondeur de la piscine au droit de la limite avec un minimum de 2 m.
Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin, plage non comprise.

11.5 Les Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

Les portails éventuels devront être rattachés aux murs par des piliers qui seront réalisés avec des matériaux de qualité.

L'emploi de clôture en béton moulé brut est interdit en façade et sur la marge de recul.

Les parpaings devront obligatoirement être enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur afin de garantir de bonnes conditions et distances de visibilité aux accès existants ou projetés.

- 11.6 L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh1 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement),
- Une place supplémentaire pour 3 logements en parking commun dans les opérations d'aménagement.

ARTICLE Nh1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 Les haies doublant éventuellement les clôtures définies à l'article 11.5 seront préférentiellement composées d'essences locales.

ARTICLE Nh1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.
- 14.2 Le C.O.S. est fixé à 1 pour les ouvrages destinés à la gestion et à l'exploitation des voiries et des réseaux.

