



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NH**

Il s'agit de zones naturelles d'habitat diffus où le développement de l'urbanisation n'est pas souhaité.

Il est rappelé qu'une partie du secteur NH est également concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2003 portant déclaration d'utilité publique concernant la dérivation des eaux souterraines et l'instauration de périmètres de protection autour du captage s'appliquent. Les dispositions de cet arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2 y compris les sous-sols.

#### **ARTICLE NH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

Sont autorisées les constructions ou installations suivantes :

- La création de nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 150m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER ;
- L'extension, la transformation et le changement de destination des constructions existantes en vue de l'implantation d'activité (artisanat, commerce, bureaux) ou de la création de logements sous réserve :
  - de ne pas dépasser 1,5 fois la SURFACE DE PLANCHER initiale du bâtiment;
  - pour les constructions à usage d'habitation existante, de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
- La création ou l'extension de bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations liées aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis ; ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE NH3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

#### II - Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

### ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

### III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

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

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

#### ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

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

*Par rapport aux voies de desserte :*

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

La marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur les limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, la distance d'éloignement peut être ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage maximale de 3m.

## ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale sur le sol de l'ensemble des constructions, y compris des constructions annexes.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain d'assiette.

## ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

## ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

### Les Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation, est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings...).

L'utilisation de la brique, identitaire du secteur, est conseillée.

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

Pour les annexes, l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.

## Les Toitures

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La pente principale des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

*Pour les autres constructions :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

## Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-les clôtures en front à rue et dans les marges de recul : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. Elles pourront être constituées d'une partie pleine de 1.20m de hauteur maximale.

-les clôtures en limites séparatives : elles ne pourront dépasser 2m de hauteur. L'utilisation de matériaux de type plaque béton, est permise en partie pleine sur une hauteur maximale de 0.5m.

En cas de mur d'enceinte existant en matériaux de type brique d'une hauteur maximale de 2m, la clôture pourra être reconstruite à l'identique.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

## Annexes

Les annexes accolées aux constructions principales seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux des bâtiments principaux.

Les annexes non accolées aux constructions principales peuvent également être réalisées en bois ou en parpaings enduits.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;

## ARTICLE NH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être réalisé deux places de stationnement par logement en dehors des voies publiques de circulation.

## ARTICLE NH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.