

REGLEMENT DE LA ZONE Nh

Caractère de la zone

Cette zone n'est pas destinée à être développée. Elle correspond à des quartiers éloignés des équipements publics, et à des écarts ou à des constructions disséminés dans l'espace rural. La construction n'est pas interdite mais limitée par rapport au caractère naturel de l'espace dominant.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1. - Les constructions et installations classées soumises à autorisation, **sauf** les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2. - Les installations, dépôts et établissements industriels, sauf ceux soumis à condition à l'article 2.

1.3. - Le stationnement des caravanes, en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

1.4. - Les terrains de camping et de caravaning.

1.5. - Les lotissements.

1.6. - Les carrières.

1.7. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.8. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.9. - Les démolitions sans autorisation.

1.10. - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sans autorisation.

Article Nh 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. - L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux, commerciaux, industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

2.3. - En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ne sont admises que si elles respectent les conditions prévues aux articles 4 et 5.

2.4. - Pour des motifs d'urbanisme et d'architecture la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement nonobstant le coefficient d'occupation des sols de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une emprise publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc...

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale. Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

3.3. - Les voies en impasse doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.5. - Les accès aux garages, sur une largeur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

Article Nh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. - Assainissement

En cas d'absence de réseau public, toute construction doit être pourvue d'un système individuel réglementaire pouvant être raccordé au réseau public quand il sera réalisé, ce branchement étant obligatoire.

En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux exigences réglementaires en vigueur.

4.3. - Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.4. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications depuis le domaine public.

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres au moins de l'axe de la voie, et en retrait d'au moins cinq mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

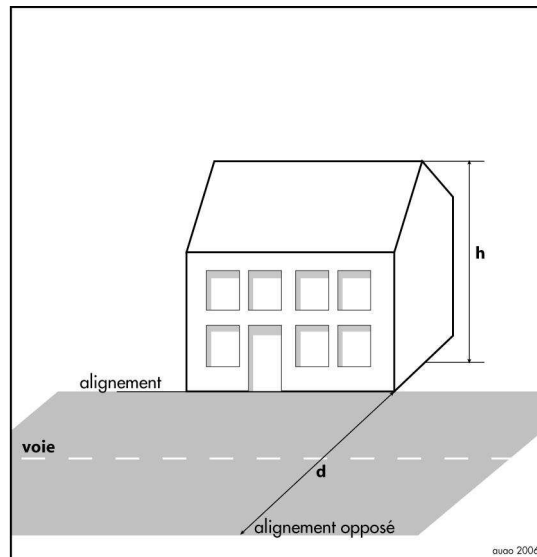
6.2. - Des implantations autres peuvent être autorisées lorsque les constructions déjà édifiées sur la parcelle elle-même ou sur l'une des parcelles riveraines ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe 6.1.1.

6.3. - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1.1 peuvent être autorisées pour des bâtiments annexes ou présentant un intérêt architectural.

6.4. - Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées à plus de 50 mètres de l'alignement de la voie publique.

Croquis indicatif

$$d \geq h$$



6.5. - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette règle est à prendre en compte en fonction de la voie la plus large, sur une bande de 20 mètres en retour sur la voie la moins large.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($h / 2 \geq 3$ m).

7.2. - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3$ m).

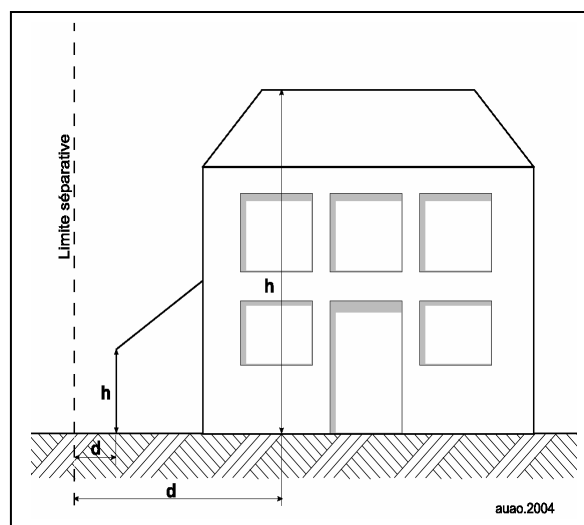
Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres en limite séparative et d'une hauteur maximale de 5 mètres.
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. - Une implantation différente pourra être admise :

- pour les extensions limitées à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes
- en cas d'aménagement de bâtiments existants lorsque l'implantation initiale n'est pas conforme.
- pour les abris de jardin si ceux-ci n'excèdent pas 12m².

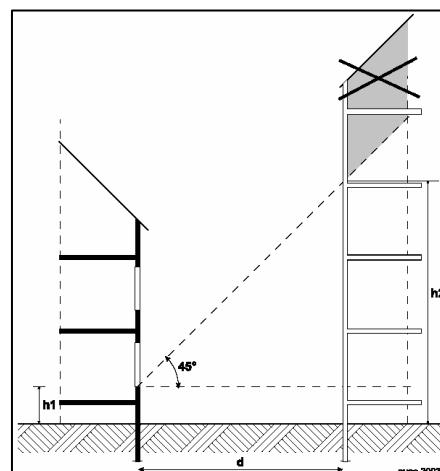
Croquis indicatif
 $d = h / 2 \geq 3 m$



Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Croquis indicatif



8.2. - La distance entre les constructions principales non contiguës, ne doit jamais être inférieure à 6 mètres.

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

9.1. - L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

9.2. - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation ne peut dépasser 15% de la surface du terrain.

9.3. - Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour l'extension limitée d'une construction existante ou pour la construction d'une annexe.

9.4. - En tout état de cause, l'imperméabilisation de plus de 30 % de la surface du terrain est interdite, sauf si un dispositif suffisant limite le débit des eaux pluviales rejetées hors du terrain.

Article Nh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale de toute construction, calculée à partir du niveau du sol naturel, est de 10 mètres au faîtage. Les constructions ne peuvent excéder 3 niveaux dont 1 niveau de combles aménagés (R + 1 + C).

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylônes, etc..

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et de grande hauteur tels que : château d'eau, etc..., ni aux installations, dépôts et établissements industriels.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

11.2. - Les clôtures sur voies, d'une simplicité de forme et d'aspect, seront d'une hauteur maximum de 1 mètre 70. Elles devront permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets E.D.F. - G.D.F., boîtes à lettres etc...).

En façade sur voies, les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux chemins piétons.

En limite séparatives, la hauteur maximum des clôtures ne devra pas dépasser 2m.

Toutes les fois qu'il convient de préserver l'aspect architectural d'un bâti traditionnel avec son enceinte existante, la hauteur maximale de la clôture à prolonger peut être supérieure à 1 mètre 70 mais sans jamais dépasser la hauteur de la partie ancienne.

A l'ouverture du portail d'entrée pour véhicule, ses battants ne doivent pas surplomber le domaine public.

11.3. - Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés pourront être exigés.

Article Nh 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins à prendre en compte sont :

12.1. - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

12.2. - Pour les constructions à usage de bureaux :

- Une place pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

12.3. - Pour les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal :

- Une place pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette sur la propriété en dehors de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article Nh 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison de 5 arbres au moins par terrain.

13.2. - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Un relevé détaillé de tous les arbres figurant au plan devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.3. - Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.4. - La plantation d'écrans de verdure peut être exigée en application de l'article Nh 11.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1. - Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

14.2. - Pour toute autre construction, il n'est pas fixé de C.O.S.

14.3 - Si une partie est détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, pendant un délai de dix ans, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.