

## ***CHAPITRE II : ZONE NH***

## **ZONE NH**

La zone **NH** est une zone destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction et ses annexes.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les activités sauf celles visées à l'article NH 2.

#### **ARTICLE NH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**Sur l'ensemble de la zone :**

1. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
3. Les constructions à usage d'habitations ou de services.
4. Les commerces de proximité et les établissements artisanaux.
5. les constructions doivent être conçues de manière à ne pas réduire les interdistances inférieures à 100 m avec les bâtiments et installations agricoles (exception faite des gîtes et des logements de fonction).

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE NH 3 - ACCES ET VOIRIE.**

**1 - Accès**

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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2 - Assainissement :**

### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est conseillée.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **3 - Réseaux divers :**

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain.

## **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m de la limite du domaine public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

### **Voies piétonnes**

Sans objet.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un autre alignement, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui de ces immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **Réseaux divers**

En application du décret n°91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ou en accord avec le principe édicté au 1er alinéa.

## **ARTICLE NH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes sera de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 : la hauteur maximale à l'égout du toit est de 5,50 m et 9 m au faîtage.

Les niveaux de rez-de-chaussée seront implantés au niveau du terrain naturel, plus ou moins 35 cm.

Toute construction sur butte par rapport au terrain naturel est interdite.

Le point de référence est l'altitude moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

Des demi-niveaux pourront être étudiés en fonction de la pente du terrain. Les sous-sols ne seront autorisés que si leur accès s'effectue depuis l'intérieur de l'habitation par un escalier ou se raccroche au niveau naturel pour le garage.

Les garages seront intégrés au volume principal de la construction. Les linteaux devront être positionnés à un niveau se rapprochant de celui des percements voisins.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit et 5,50 m au faîtage.

## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux s'inspirant des bâtiments traditionnels locaux et plus particulièrement du centre bourg.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les matériaux non régionaux sont exclus.

### **► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS A USAGE D'HABITATIONS**

#### **Volumétrie**

Des dispositions particulières, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toitures, pourront être imposées.

Les constructions devront présenter :

- un corps principal de plan rectangulaire affirmé, d'une largeur maximale de 8.00m,
- un ou plusieurs volumes secondaires d'une largeur minimale de 2 m.

#### **Toitures**

Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45° pour les volumes principaux et d'environ 30° pour les volumes secondaires.

Les couvertures ne comporteront pas de complications incompatibles avec une bonne intégration de la construction et participeront à l'harmonie du paysage et du bourg.

Les orientations de faîtage seront dans le sens de la longueur du bâtiment. Les faîtages seront de teinte rouge. Les joints entre les tuiles faîtières seront à la chaux.

Des volumes en appentis ou des volumes secondaires pourront toutefois border

perpendiculairement le volume principal.

Les couvertures en pente seront recouvertes d'ardoises naturelles ou synthétiques (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle), modèle carré exclu. L'utilisation de bardeaux bitumeux est interdite.

Les gouttières (demi-rondes) et les descentes d'eaux seront en zinc naturel.

Les toitures comporteront une souche de cheminée, positionnée en axe de faîtage et à l'aplomb d'un pignon.

Les souches de cheminées ou de ventilation seront au maximum de 2 par construction.

### **Façades**

Le choix des matériaux apparents en façade participe à l'intégration. Ils seront de type naturel et de bonne tenue : pierre, bois, enduit...

Lorsque la pierre est utilisée, elle sera de carrières du secteur géographique, et en appareillage traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : brique, aggloméré) ne devront pas rester apparents.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les coloris des enduits et menuiseries se rapprocheront des coloris existants sur la commune.

Le bardage bois est autorisé. Le bardage plastique ou métallique est interdit.

Les balustrades et ouvrages trop voyants seront évités. On leur préférera des garde-corps pleins en maçonnerie, des barreaudages droits et toutes solutions présentant un caractère de simplicité et de sobriété.

### **Pignons**

La largeur de pignon sera limitée en règle générale à 8.00 m. Cette cote pourra être portée à 10.00 m maximum, sous réserve d'un traitement architectural adapté (rupture de pente associée à un changement de matériau ou d'aspect de façade, ou un décrochement).

### **Ouvertures**

Hormis la porte de garage ou assimilé à une porte de garage et les baies intégrées à une structure bois (appentis), les ouvertures seront d'une largeur maximale de 1.20 m, à l'exclusion d'un percement par façade (pignons exclus) qui pourra présenter une largeur de 1.40 m, et seront de proportion verticale, par exemple :

- 0,80 m X 1,15 m
- 0,90 m X 1,25 m
- 1,00 m X 1,35 m ou 1,45 m
- 1,20 m X 1,55 m ou 1,65 m
- 1,20 m X 2,15 m ou 2,25 m

Les ouvertures en toitures seront de type châssis de toit encastré (type Velux ou équivalent) d'une dimension maximale de 0,78 m X 0,98 m, gerbières (0,90 m X 1,65 m ou 1,85 m) ou lucarnes (0,80 m X 1,15 m). Les gerbières et lucarnes seront limitées à une ouverture pour 9,00 m de linéaire.

Les ouvertures en façade comporteront un linteau, qui sera au choix en bois, en pierre ou

en enduit lissé. Les modénatures sur les jambages sont autorisés en enduit. Les jambage en brique ou en pierre sont autorisés.

Les volets extérieurs seront de préférence en bois peint dans une teinte soutenue en harmonie avec la couleur des fenêtres et portes-fenêtres.

Les volets roulants (pour les pleines glaces dans une structure bois par exemple) seront peints dans leur totalité dans une teinte soutenue.

#### ► **VERANDAS**

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou présenter le même aspect que l'ardoise naturelle, en verre, en zinc ou en cuivre. L'ossature sera réalisée en bois ou métal peint suivant le caractère de la construction à laquelle elle se rattache.

#### ► **BATIMENTS ANNEXES**

Les matériaux utilisés pour les bâtiments annexes seront analogues à ceux de l'habitation.

Dans le cas d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>, la construction présentera un bardage bois vertical. Pour une surface plus importante, la construction pourra être enduite.

#### ► **CLOTURES**

##### ▪ **En bordure de la voie :**

Les clôtures en bordure de voies seront constituées d'une haie libre de type bocager ou horticole (haies monospécifiques et de résineux interdites) régulièrement entretenue, d'une hauteur pouvant varier de 0,60 à 1,20 m.

Les clôtures seront d'un type suivant :

- Clôture en bois,
- Clôture grillage léger réalisée sur poteaux bois,
- Clôture grillage plastifié vert sur poteaux du même type.

Toutes les haies pourront être doublées d'un grillage qui dans ce cas sera placé à l'arrière (vers l'intérieur du lot).

##### ▪ **En limite latérale et fond de lot**

En limites séparatives, les clôtures mitoyennes seront essentiellement végétales.

La clôture sera implantée en mitoyenneté entre deux lots et en limite privative dans les autres cas.

## **ARTICLE NH 12 - STATIONNEMENT**

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les habitations :

⇒ On comptera **2 places** de stationnement par logement + 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON entamée.



## **ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies, boisements et arbres isolés "repérés" sur le plan de zonage sont soumis à autorisation préalable. Dans le cadre de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, il pourra être autorisé un défrichement des haies et arbres isolés "repérés" à la condition qu'il soit replanté en quantité identique et minimum (unités et mètre linéaire) et à l'aide d'essences vernaculaires sur la même unité foncière et dans un périmètre rapproché dans un but de préservation du paysage et des systèmes écologiques du site.

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à leur environnement.

Les plantations d'arbres de hautes tiges seront d'essences locales à feuilles caduques.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.