



Septembre 2011

PLU

Règlement

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Nhb

TITRE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La **zone Nhb** constitue un ensemble d'espaces bâtis dans la zone rurale, correspondant pour une grande partie à de l'habitat diffus, dont il convient de limiter l'urbanisation en raison des enjeux paysagers et agricoles qui les environnent. Il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage, l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes. La zone **Nhb** pouvant admettre l'aménagement, l'extension et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité,...). **Les changements de destination y sont possibles. Les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites.**

La **zone Nhb** comprend un sous-secteur :
Nhbi, secteur soumis à des restrictions dues au risque d'inondation.

Cette zone est concernée par le périmètre du bassin calcaire :
Il est rappelé aux pétitionnaires dont le projet est localisé sur le bassin calcaire qu'ils doivent prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et pour garantir la faisabilité des projets de constructions.

RAPPEL

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, autorisées dans les secteurs affectés par le bruit défini par l'arrêté préfectoral du 7 octobre 1999, et reporté sur le plan de zonage le long de la RN 137 classée voie bruyante sont soumises aux normes d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur ou être isolées de cette route par un dispositif antibruit (mur, talus, ...) à la charge du pétitionnaire.

- Dans les zones soumises au risque karstique, il peut être fait application des dispositions de l'article R111.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article Nhb2

ARTICLE Nhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.

- Les clôtures sauf en secteur Nhbi où les clôtures pleines sont interdites
- La construction d'ouvrages ou d'équipements d'intérêt public.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment pour les piscines, bassins d'agrément et/ou de rétention, ouvrages de protection contre la nuisance sonore, et si la topographie l'exige.
- Le stationnement de caravane ou mobil home est autorisé à titre exceptionnel s'il est lié à un projet de construction, sur place, et pour une durée maximale de 18 mois et sous réserve d'une demande d'autorisation de stationnement.
- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation (soit par agrandissement dans la continuité du volume principal existant soit par réhabilitation d'une construction existante située dans la continuité du logement existant) sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles n'excèdent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation de la présente révision. Dans le cas d'une extension au bénéfice d'une activité, la surface créée ne devra pas excéder 60 m².
 - de rechercher dans la mesure du possible une implantation à l'opposé du bâtiment d'élevage le plus proche.
- Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède pas 60 m², que leur hauteur à l'égout n'excède pas 4 mètres et qu'elles soient situées en tout point à moins de 30 mètres de la construction principale existante à laquelle elles se rattachent.
- Les changements de destination des bâtiments traditionnels en pierre ou constructions remarquables (moulins, châteaux) visant à créer un nouveau logement ou un gîte seront admis sous réserve :
 - o que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
 - o que le bâtiment ne soit pas inscrit dans la marge de recul de la RN137,
 - o qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
 - o que l'assainissement soit réalisable,
 - o de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),

- de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
- de ne pas créer de surélévation du bâtiment principal d'origine.

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

- Les changements de destination des bâtiments d'activités professionnelles, construits avant l'entrée en vigueur du PLU dans la mesure où le cadastre les identifie clairement en tant que tels, lesquels changements visant à créer un nouveau logement ou un gîte seront admis sous réserve :
 - que l'architecture de ces bâtiments corresponde à celle des logements traditionnels comprenant des murs en pierre ou parpaings et une toiture en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,
 - que le bâtiment ne soit pas inscrit dans la marge de recul de la RN137,
 - que l'assainissement soit réalisable,
 - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
 - de ne pas créer de surélévation du bâtiment principal d'origine.

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

De plus, en secteurs Nhbi :

Les extensions et changements de destination ou d'affectation des constructions ne sont autorisés, en plus des règles précitées au présent article, que sous réserve que le seuil du plancher soit implanté à partir de la cote NGF-IGN 69 du niveau des plus hautes eaux connues auquel a été ajoutée une marge de 0.3 m par principe de précaution.

ARTICLE Nhb 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies d'accès devront avoir au moins 3 m d'emprise lorsqu'elle desserve jusqu'à deux lots, cette largeur étant portée à 5 m minimum pour 3 lots et plus.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection.

- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

II. Accès

La création de nouvel accès sur la RD39, la RN137 et la RD121 est interdite.

- Les nouveaux accès aux routes départementales, hors RD39 ou RD121, doivent être limités et regroupés.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 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.
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, tant en terme de position que de configuration.

ARTICLE Nhb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage, sur la partie privative jusqu'en limite du domaine public.
- Toutefois, en l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.
- En application des dispositions du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liée et nécessaire aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité – télécommunications

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.
- En application des dispositions du Code de l'Urbanisme sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, en la présence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau.
- Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

b) 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.

ARTICLE Nhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif devra être entièrement située en zone Nhb.

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

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport aux différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - o 100 m de l'axe des voies à grande circulation
 - o 25 m de l'axe des RD
 - o 5 m de l'alignement des autres voies publiques (voies communales),

- Aucune règle de distance n'est imposée par rapport aux autres voies (chemin rural, voie privée, ...).

Des distances moindres pourront éventuellement être accordées pour des extensions de constructions existantes dans ces marges de recul, dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante, ainsi que pour les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Aucun changement de destination ne pourra être autorisé dans la bande de 25 m par rapport à l'axe des routes départementales.

ARTICLE Nhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.

Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Les retraits doivent respecter une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception des cas suivants :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20 m² et les équipements d'intérêt collectif qui ne sont assujettis à aucune règle.
- Pour les extensions d'une construction existante ne respectant pas ces règles, l'implantation ne devra pas aggraver la situation existante.
- Pour une isolation extérieure, il n'est pas fixé de règle

Les piscines, même non couvertes, devront être implantées à une distance de ces limites d'au moins 3 mètres.

ARTICLE Nhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Nhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le coefficient d'emprise au sol maximum est de :
 - o 30 % pour les terrains comprenant une habitation à la date d'approbation du PLU.
- Pour les terrains déjà bâtis comprenant une habitation, un dépassement d'emprise sera possible pour une extension en tenant compte des

dispositions de l'article Nhb 2, ainsi que dans le cas de la construction d'un garage.

ARTICLE Nhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions d'équipements publics n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE Nhb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit
- La rénovation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- Les extensions aux constructions principales, annexes en bois seront autorisées.

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :
 - la simplicité et les proportions de ses volumes,
 - la qualité et la pérennité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale.

a) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

- Les pentes des toitures ainsi que les matériaux employés devront s'harmoniser avec le bâti existant. Pour les annexes, sont autorisés des degrés de pente différents de ceux des corps principaux de bâtiments »

b) Clôtures

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles les murs de pierre, palis seront conservés et entretenus.

- Des **prescriptions plus restrictives que les conditions énoncées aux alinéas suivants** pourront être définies pour les clôtures de terrains d'angle situés sur des carrefours où la visibilité risque d'être insuffisante. De plus, conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

- Cadre général :

En limite de voie : les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1.5m. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur de 1.50 m de hauteur maximale pouvant être doublé ou surmonté par un autre dispositif de clôtures dans la limite de 1.50 m de hauteur totale,
- soit par tout autre dispositif (haie vive, grillage, clôture en palis, ...) s'intégrant bien à leur environnement à l'exception de ceux interdits dans le présent article.

En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 m. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur de 1.50 m de hauteur maximale pouvant être doublé ou surmonté par un autre dispositif de clôtures dans la limite de 1.80 m de hauteur totale,
- soit par tout autre dispositif (haie vive, grillage, clôture en palis, ...) s'intégrant bien à leur environnement à l'exception de ceux interdits dans le présent article.

Elles doivent être constituées par tout matériau permettant une bonne intégration dans l'environnement à l'exception de ceux interdits ci-après.

Pour la composition des clôtures, sont interdits :

- Les clôtures en plaque de béton moulé de type palplanche. Elles pourront être autorisées uniquement en limite séparative sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.50 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type bâche « brise-vent »,

- La tôle ondulée,
 - Les murs parpaings non enduits.
- Cas particuliers :
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les piliers de portail et entrées.
- En secteur Nhbi, les clôtures ne doivent pas entraver la libre circulation des eaux en cas d'inondation.

ARTICLE Nhb 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées répondre aux besoins de l'opération.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou à proximité immédiate.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au minimum deux places par logement.

ARTICLE Nhb 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié est soumis à déclaration préalable, sont interdits :
 - Les défrichements,
 - Toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE Nhb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.