

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx

La zone Nhx couvre les secteurs naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution du bâti existant.

ARTICLE Nhx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

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

- Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine.;
 - Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de la surface de plancher.
 - Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, charpente , ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.
- Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de la surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
 - o à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

- A l'intérieur de la zone inondable matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de limiter ou réduire la vulnérabilité des biens, en respectant notamment pour tout nouvel ouvrage les cotes altimétriques minimales de planchers définies au plan de zonage (Cf modalités de calcul en annexe du règlement) :

- La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment d'habitation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.
 - Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes:
 - o L'adaptation ou la réfection de bâtiments visant notamment à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
 - o L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m² et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ou, si la création des annexes non habitables n'est pas réalisable en extension des bâtiments existants, elles pourront être réalisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m².
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Nhx 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

En outre, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdites en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 824, 12 et 17.

ARTICLE Nhx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques :
Sans objet.

ARTICLE Nhx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75m (RD810)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :
- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants

ARTICLE Nhx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 3 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'alaé ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet

ARTICLE Nhx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nhx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE Nhx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1 doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

ARTICLE Nhx 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nhx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE Nhx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

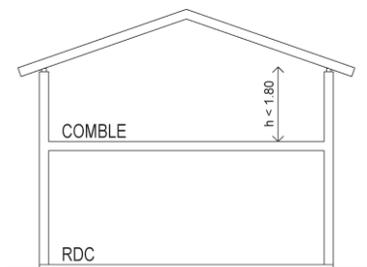
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

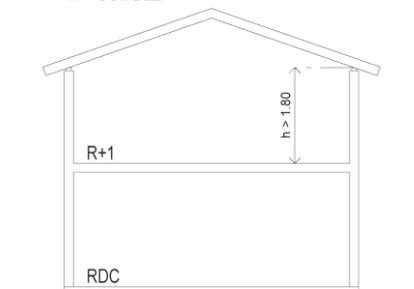
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

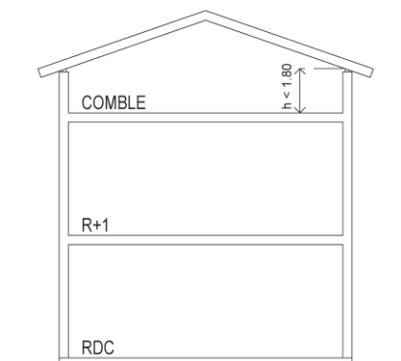
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE

