
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Cette zone comprend les hameaux et lieux-dits où sont autorisés les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article Nh2. De plus, toute activité industrielle est interdite.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 -Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas remettre en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, retenues colinéaires, stations de pompage...).

2.2-Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone à condition de respecter les 4 conditions suivantes :

- d'être pour le même usage,
- d'avoir la même surface d'emprise au sol,
- d'avoir la même hauteur,
- d'appliquer les règles en cours dans le PLU en vigueur pour les autres points.

2.3-L'extension des bâtiments existants à condition de respecter les conditions suivantes :

- que l'extension n'est pas pour effet de créer un ou plusieurs logements supplémentaires
- que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes, et soit en éloignement des bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité
- qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.

2.4-Le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :

- de rester dans le volume existant
- de ne pas avoir pour effet de créer plus d'un logement par corps de bâtiment
- qu'il conserve le caractère architectural du bâtiment existant
- qu'il soit compatible avec le caractère naturel de la zone
- qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.

2.5-Les aménagements liés à une activité économique (artisanal, gîtes ruraux) à condition de conserver les constructions existantes.

2.6-Les annexes à condition d'avoir une emprise maximale de 30 m²

2.7-Les piscines à condition de respecter l'article 13 des dispositions générales

- 2.8- Les créations de cheminements piétons, de voies et l'implantation de mobiliers légers agrémentant ces cheminements à condition de ne pas dénaturer les sites où ils s'inscrivent.
- 2.9- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEE ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1- Accès :

- 3.1.1 - 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.

- 3.1.2 - 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.
- 3.1.3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.1.4 Sont interdites les constructions qui n'auraient pour accès direct que les voies suivantes :

- RD 164 et Boulevard de l'Atlantique

3.2-Voirie à créer :

Sans objet.

ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article Nh2 sont interdits.

4.2 - Assainissement:

4.2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - 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.

4.3 - **Electricité** :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N° 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 - Toute construction autorisée doit être implantée en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 723 et 164 : 100 m de l'axe pour l'habitat et 75 m de l'axe pour l'activité
- Boulevard de l'Atlantique : 10 m minimum de l'alignement
- autres voies : 10 m de l'axe

6.2 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans 3 cas

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, il peut s'implanter dans le prolongement de l'existant, sans réduire davantage la marge de recul
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres sont possibles lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt général ou collectif ou des ouvrages de RTE.

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5 m² pourront s'implanter soit en limite séparative (recommandé pour des questions d'économie d'espace, d'intégration paysagère...), soit en recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toutes constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.2 m à l'égout ou à l'adossement.

ARTICLE N° 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11.1- Principes généraux

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les façades donnant sur les voies fluviales, cours d'eau et voies ferrées doivent être traitées comme des façades principales, ouvertes sur un espace public.

11.2 - Clôtures :

La hauteur de l'ensemble de la clôture en façade ne peut être supérieure à 1,60 m. La partie pleine ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à 1.20 m et pourra être surmontée d'éléments ajourés (lisses, grilles, grillages (grillages à moutons et simples torsions interdits)). L'emploi de clôture en béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul imposée. La hauteur de l'ensemble de la clôture sur les autres limites ne peut être supérieure à 1,80 m.

Les aménagements à proximité du réseau routier départemental sont soumis au respect de l'article 31 du règlement de la voirie départementale.

11.3 - Annexes :

REGLES GENERALES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites.

Les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, pourront être réalisés :

- soit dans des matériaux similaire à la construction principale (ardoises, tuiles, enduit gratté, ...),
- soit avec une architecture contemporaine (toiture terrasse, zinc, végétaux ,...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux, ...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les volumes annexes, détachés ou non de la construction principale, et non visibles depuis l'espace public, la tuile canal, ou d'autres matériaux d'aspect équivalent, pourront être autorisés pour la toiture quelle que soit la couverture du bâtiment principal.

11.4. Façades et pignons

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration :

- respect des matériaux de toiture en ardoises, crépis grattés classiques,
- respect des murs en pierres apparentes pour les bâtiments actuellement dans cet état,

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

Les coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

11.5. Dispositifs énergétiques

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade est autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses admises (voir ci-dessus). Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

ARTICLE N° 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble. Ce traitement participera à la qualité recherchée, plusieurs angles d'approche devant être explorés : choix des matériaux, choix du mobilier, valorisation du végétal existant de qualité, végétalisation d'accompagnement permettant d'atténuer la présence visuelle des véhicules, choix de végétaux pérennes et adaptés à ce type d'espace notamment vis-à-vis du système racinaire, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc.

De manière générale, l'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée. Elle sera systématiquement recherchée par les aménageurs à l'échelle de l'opération.

ARTICLE Nh 14 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet