

MAIRIE
DE
LOHEAC



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20
Télécopie : 02.99.34.09.04

PLAN LOCAL D'URBANISME

(P.L.U.)

EXTRAIT DU REGLEMENT

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.H.

ZONE N.H.

CARACTERE DE LA ZONE N.H.

La zone N.H. comprend les hameaux et villages où il existe parfois des constructions à usages d'habitation, agricole ou d'activité.

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

ARTICLE N.H. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et occupations du sol de toute nature, à l'exception de celles prévues à l'article NH 2.

ARTICLE N.H. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : articles L 111-3 du Code Rural et R 111-2 du Code de l'Urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

1. Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des Dispositions Générales

2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Voir article 6 des Dispositions Générales

3. Sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

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.

Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, des autres bâtiments existants dans leur volume, ainsi que leur extension. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 50 m². Ces possibilités sont offertes dès lors qu'une distance de 50 mètres (minimum) pour les installations agricoles dépendant du règlement sanitaire départemental, ou de 100 mètres (minimum) pour les installations agricoles relevant du régime des installations classées, est respectée.

Dans ce cas les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

Les extensions d'emprise au sol (E.A.S.) concernant les deux paragraphes précédents sont autorisées dans les limites suivantes :

80 % d'E.A.S. si $E.A.S. \leq 50 \text{ m}^2$

60 % d'E.A.S. si $50 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 80 \text{ m}^2$

50 % d'E.A.S. si $80 \text{ m}^2 < E.A.S. \leq 120 \text{ m}^2$

30 % d'E.A.S. si $E.A.S. > 120 \text{ m}^2$

Les extensions dont il est fait référence aux paragraphes précédents sont autorisées en une ou plusieurs fois dans les limites fixées au paragraphe ci-dessus, à compter de la date d'approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prise par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Février 2008.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, dans la limite fixée à l'article NH 9, y compris lorsque le bâtiment constitue une dépendance d'une habitation existante située sur la même unité foncière mais dans un zonage différent (dont le règlement autorise ces annexes), également lorsqu'il y a impossibilité sur la même unité foncière.

Le changement d'affectation à usage d'activités (commerciales, artisanales ...) des anciens bâtiments avec extension.

Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole au sens de la définition donnée par l'article L 311-1 du Code Rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme ...).

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

La création de bâtiment à caractère artisanal lié à l'habitation principale de l'artisan et situé à proximité immédiate de celle-ci.

Les extensions destinées aux sports et aux loisirs, en lien direct avec l'habitat existant, pour une surface n'excédant pas 80 m² maximum d'emprise au sol (piscine, salle de gymnastique).

Dans le cas d'une « dent creuse » comprise dans une longère, la construction, la restauration ou la reconstruction d'une ruine pourra être autorisée aux conditions définies aux articles NH 7, 10 et 11. L'extension n'est pas limitée afin de permettre la jonction avec les bâtiments encadrant cette « dent creuse ».

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans les limites fixées à l'article NH 9.

Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NH 9.

La construction d'un abri de jardin sur terrain nu dans la limite fixée à l'article NH 9.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Tout bâtiment repéré au plan pour des motifs d'ordre esthétique ou historique est soumis au permis de démolir.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient à l'activité agricole.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.H. 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

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 N.H. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...)

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 au règlement en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut 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 du Maire. 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.

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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, ouvrages de rétention ...).

3. Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

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

ARTICLE N.H. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (forme, surface ...)

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 oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE N.H. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront à 5 m. minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Dans le cas où des constructions existantes se trouvent à l'intérieur des marges de recul, les constructions à venir devront avoir un éloignement minimal au moins égal à celui des constructions existantes.

2. Voies piétonnes :

Sans objet

3. Autres emprises publiques (parcs ...) :

Sans objet.

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin ou de son alignement afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes déjà implantées entre l'alignement et la ligne de recul imposée pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Dans le cadre de la mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, l'implantation pourra être admise à l'alignement des routes communales si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

5. 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 de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

- Réseau de transport d'énergie électrique :
Lignes existantes :

Les projets de construction, 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 N.H. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites séparatives :

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 mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à 1,50 m. de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

2. Implantations différentes :

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

Les constructions, restaurations ou reconstructions autorisées à l'article NH 2 dans une « dent creuse » comprise dans une longère, devront se faire, pour la façade principale, dans le même alignement que les constructions existantes.

ARTICLE N.H. 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 N.H. 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin sur terrain nu est limitée à 12 m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 70 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole) est limitée à 60 m².

L'emprise au sol des bâtiments à usage artisanal est limitée à 100 m².

ARTICLE N.H. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront être au plus de R + C avec une hauteur maximale de 5 m. à l'égoût du toit.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m. au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions, restaurations ou reconstructions autorisées à l'article NH 2 dans une « dent creuse » comprise dans une longère ne devra pas être supérieure à la hauteur maximum des constructions existantes encadrant cette « dent creuse ».

Dans le cas d'une construction existante, la hauteur à l'égoût du toit pourra être imposée dans le prolongement de celle du bâtiment existant ou dans celle des immeubles voisins. En cas de reconstruction entre deux immeubles de hauteur différente, le niveau à l'égoût du toit à réaliser devra être compris entre ceux des immeubles voisins ou égal à l'un de ces immeubles

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation se fera dans la limite de celle de la construction existante.

Les bâtiments annexes auront une hauteur maximale de 3,50 m. à l'égoût du toit.

ARTICLE N.H. 11 - ASPECT EXTERIEUR (forme, matériaux) - CLOTURES

1. Règles générales :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que l'orientation des lignes de faîtage, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout travail réalisé sur un bâtiment d'intérêt patrimonial répertorié sur le plan par un astérisque rouge doit reprendre les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction. Le caractère et les caractéristiques architecturales anciennes doivent être conservés, ou dans le domaine du possible, restitués.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant (*voir la liste de végétaux recommandés*).

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les citernes à gaz et à fuel seront soit enterrées, soit masquées par une haie végétale ou une palissade en bois.

En particulier, les abris de jardin et abris pour animaux (non liés à une exploitation agricole, définis à l'article NH 2) devront être construits ou habillés avec un bardage bois ou crépi ou en pierre.

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux courbes de niveau.

2. Toitures :

Les toitures de type industriel (tôles ou similaires) sont proscrites lorsque celles-ci ne présentent pas une couleur similaire à celle de l'ardoise traditionnelle. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments d'activités.

Les toitures des volumes principaux des habitations dont la pente est supérieure à 30° doivent être réalisées en ardoise ou en matériau similaire.

3. Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est autorisé en-deçà d'une hauteur de 0,50 mètre en limite séparative. Il est également autorisé en façade, dans la mesure où la hauteur de vue (des plaques de béton) ne dépasse pas 0.30 m.

ARTICLE N.H. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

ARTICLE N.H. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.H. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

-O-O-