

## 5 ZONE NH

La zone NH est une zone déjà partiellement construite 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.

La zone NH concerne les villages de la Renardière, La Cosvinière et la Haute Cosvinière

Sont autorisées les nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles.

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

Toute construction et occupation du sol de toute nature excepté celles autorisées en NH 2.

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

**Sont admis :**

#### **1 Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

#### **2 Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

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

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif 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.

### 3.1 Les habitations existantes :

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes seront réalisés dans le respect de l'architecture d'origine.

Les extensions des habitations existantes sont limitées à 60 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions des articles NH 4, NH5, NH 6, NH 7, NH 10

### 3.3 Les changements de destination sont autorisés dans les conditions suivantes :

La restauration, l'aménagement à usage d'habitation des autres bâtiments existants sont autorisés. Leur extension est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir :

- une structure traditionnelle en bon état et en pierre
- une emprise au sol minimale de 40 m<sup>2</sup>
- être situés à plus de 100m de tout bâtiments agricoles en activité

La parcelle supportant le bâtiment susceptible de recevoir un changement de destination doit avoir une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.

Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant

## **5.3 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

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 privés 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.

### **5.4 ARTICLE NH 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 Eau potable :**

Toute construction 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 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 :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules .. ), à l'aide d'un dispositif ayant reçu l'approbation de la Commune.

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...).

### **3 Réseaux divers :**

(Electricité, télécommunications, fluides divers).

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

## **5.5 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 et 7 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 et du changement de destination d'un bâtiment.

Pour recevoir une construction et satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur, un terrain existant ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

Pour recevoir une construction, tout terrain issu d'une division ne pourra avoir une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

En cas de création de terrain par détachement d'une propriété bâtie, les 2 terrains devront avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> chacun afin de satisfaire à la mise en place d'un assainissement autonome non polluant et conforme aux exigences en vigueur

## **5.6 ARTICLE NH 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 devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum par rapport à la voie.

## **2 Voies piétonnes**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **3 Autres emprises publiques (parcs...)**

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

## **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, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6 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.

## **7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## 5.7 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.

### **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.

En cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle, celle-ci se fera sur l'implantation initiale.

## 5.8 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.

## 5.9 ARTICLE NH 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La restauration, l'aménagement à usage d'habitation des autres bâtiments existants sont autorisés. Leur extension est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

Les extensions des habitations existantes sont limitées à 60 m<sup>2</sup>

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup>

## 5.10 ARTICLE NH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder RDC+1+combles.

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

## 5.11 ARTICLE NH 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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 , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

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

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les haies monospécifiques seront interdites, une haie végétative devra être implantée avec des essences locales diversifiées.

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

## 5.12 ARTICLE NH 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

## 5.13 ARTICLE NH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

## 5.14 ARTICLE NH 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité