

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh regroupe l'habitat dispersé existant en secteur à vocation agricole.

RAPPEL : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2 sont interdites

ARTICLE Nh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).

1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.7 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Nh sous conditions :

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.3 – L'extension des constructions existantes, dans la limite de 160m² de Surface Hors Œuvre Nette totale y compris l'existant

2.4 – L'aménagement dans le volume existant, dans la limite de 200m² de Surface Hors Œuvre Nette

2.5 – Le changement de destination de l'ancien bâti agricole en habitation, dans le volume existant et dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette (SHON)

2.6 – Les annexes à l'habitation, d'une surface inférieure ou égale à 20 m², telles que définies dans le Sous Titre II des Dispositions Générales.

2.7 – Les piscines

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Nh 3 - Accès et voirie

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique ; à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques du terrain d'assiette devront être conformes avec les dispositions du Règlement sanitaire Départemental.

Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-après s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d' une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article Nh 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Nh 10 - Hauteur maximum des constructions

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :
- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres

Article Nh 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension

- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées

- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.

- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.50m

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes.

- dans leur aspect (couleur, matériaux etc...) avec la construction principale.

- qu'il s'agisse de murs ou de haies végétales, la hauteur maximale est fixée à 2 m, tant pour les clôtures en limite séparative que celle en bordure des voies,

- les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Article Nh 12 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

2.1 - Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.
Pour les constructions à usage d'habitations individuelles de type « maisons de ville », 1 place par logement.

2.2 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Article Nh 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Nh résulte de l'application de l'article Nh2