Règlement de la zone Nh

Cette zone correspond aux écarts et hameaux peu denses, ne présentant pas d'organisation particulière du bâti.

La zone Nh comprend un secteur Nhi, caractérisé par des risques d'inondation définis par le Plan des Surfaces Submersibles qui figure en annexe du PLU. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'avis des services de l'Etat compétents.

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

Rappels :

1. Espaces boisés :
   - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
   - Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
   - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis au code forestier.
2. En annexe du P.L.U. figurent les distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers, ainsi que les dispositions préconisées pour lutter contre les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles.
3. Protection des captages d'eau potable : les prescriptions consécutives aux arrêtés déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages d'eau potable concernant le territoire de la commune de Lezay sont joints en annexe du PLU.

Article Nh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article Nh2.

Article Nh2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

2.1- L'aménagement, la réfection et l'extension justifiée des constructions existantes
2.2- L'édification d'annexes sur les parcelles ayant déjà une habitation principale
2.3- Les constructions et installations liées à la découverte et à la mise en valeur des sites
2.4- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones
2.5- Les abris pour animaux de superficie inférieure à 20 m^2
2.6- La reconstruction après sinistre des constructions existantes
2.7- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère du secteur ou liés à des équipements publics
2.8- Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

- que leur usage ne compromette pas la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ni leur intérêt esthétique, historique ou écologique
- qu'elles possèdent, avant travaux, l'essentiel des murs porteurs
- que toutes dispositions soient prises pour mettre hors d'eau le bâtiment en cas de crue
- qu'elles ne soient pas situées à l'intérieur d'un périmètre de protection rapprochée d'un

captage d'eau potable.

Commentaire : les présentes dispositions concernant le changement de destination ont pour objet la réhabilitation de bâtiments traditionnels, afin d'assurer la sauvegarde du patrimoine architectural rural.

En secteur Nhi, les constructions devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Nh3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article Nh4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

L'excédent des eaux pluviales, qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain d'assiette des projets doit s'écouler dans le réseau collecteur s'il existe

En l'absence de réseaux 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 – Téléphone

Sans objet

Article Nh5 - Superficie minimale des terrains

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur.

Article Nh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées sur la marge indiquée au plan lorsqu'elle existe.

6.2 - A défaut de marge indiquée au plan, l'implantation des constructions nouvelles doit se faire :

- soit à la limite des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres depuis les emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Commentaire : L'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet sur la même parcelle ou une parcelle voisine, soit par la construction à agrandir elle-même.

Article Nh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - A moins de 20 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer :

7.1.1 - Lorsque la façade de l'unité foncière ne dépasse pas 15 mètres, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite.

7.1.2 - Lorsque la façade de l'unité foncière dépasse 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites, ou en retrait. En cas de retrait, la distance de tout point des constructions jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres.

7.1.3 - Annexes et extensions :

Les constructions d'annexes non accolées à une construction principale implantée sur une seule limite doivent être implantées sur la limite déjà bâtie.

Les constructions d'annexes non accolées à une construction principale implantée sur aucune limite peuvent être implantées indifféremment sur l'une ou l'autre des limites.

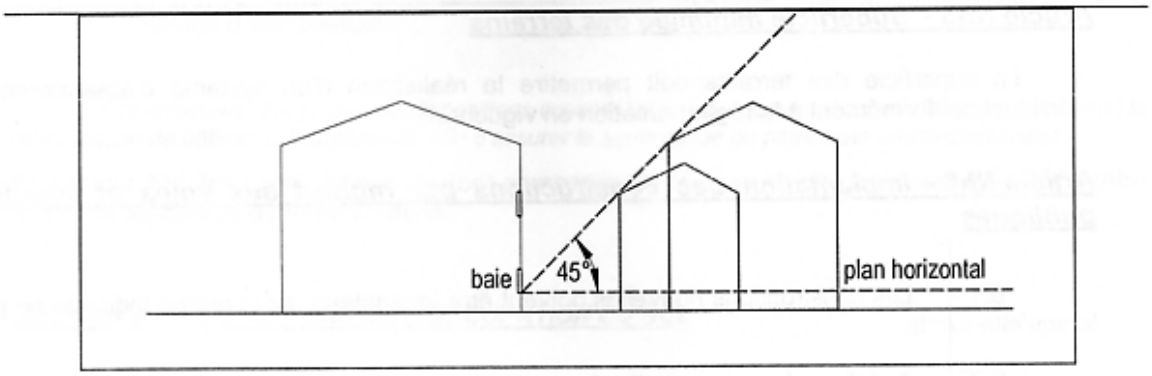
Les extensions latérales des constructions implantées sur aucune limite séparative doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de celle-ci.

7.2 - A plus de 20 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer:

Toute construction nouvelle, annexe ou extension peut s'implanter sur une ou plusieurs limites, ou en retrait. En cas de retrait, la distance de tout point des constructions jusqu'à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à 3 mètres.

Article Nh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu soit un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Article Nh9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

Article Nh10 **après modification en date du 14-09-2011**– **Hauteur maximale des constructions**

Cette règle ci-dessous ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrage techniques, cheminée, et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 8 mètres.

Cependant, différentes hauteurs peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale sera celle du bâti existant
- ou dans le cas de mise en valeur architecturale de bâtiments existants ou de restitution de la volumétrie d'origine ou de reconstruction d'éléments architecturaux pour les constructions présentant une architecture exceptionnelle et (ou) patrimoniale.

Commentaire : le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession.

Article Nh11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne, donc respecter la trame parcellaire et la volumétrie des constructions voisines.

Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

L'axe principal du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la parcelle.

Sont interdits :

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue

d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les loggias.

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique à nu pour la totalité des façades est interdit.

Les garde-corps doivent être métalliques.

11.3 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Sont exigés des matériaux d'aspect analogue à la tuile traditionnelle de couleur « rose varié ». Des matériaux naturels sont admis pour les constructions à usage agricole.

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les pentes et matériaux des toits doivent être identiques à ceux de la construction existante.

Les toits à un pan sont interdits.

11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs sont enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

Le bois utilisé pour les façades doit être recouvert d'une teinte naturelle ou d'une peinture choisie dans les gammes de vert ou marron.

11.5 - Ouvertures :

11.5.1 - La hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1{,}3\ L < h < 2\ L$$

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits ou présenter un cintre léger.

Les règles 11.5.1 à 11.5.7 ne s'appliquent pas aux vérandas et constructions à usage agricole ou d'activités.

11.6 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Les clôtures, quand elles existent, doivent être constituées soit :

- d'un mur plein de moins de 2 mètres de hauteur, éventuellement doublé d'une haie,
- d'un muret surmonté d'une grille à claire-voie métallique, éventuellement doublé d'une haie,

- de bois, éventuellement doublé d'une haie,
- d'une grille ou d'un grillage doublé(e) d'une haie,
- d'une haie seule.

Les supports des portails et portillons doivent avoir une section rectangulaire ou carrée et être constitués de bois, de pierre, de brique ou d'un matériau destiné à être recouvert.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article Nh12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nh13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les végétaux à planter accompagnant le projet de construction ou constituant des haies doivent être choisis de préférence parmi les essences locales.

Les haies ne peuvent être composées exclusivement de conifères.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh14 - Coefficient d'occupation du sol

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