

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

La zone Nh correspond à des secteurs naturels dans lesquels peuvent exister des constructions le plus souvent préexistantes à la mise en place du premier document d'urbanisme. Elle est destinée à permettre l'évolution restreinte des constructions existantes sans autoriser la création de logements supplémentaires, à l'exception des possibilités de rénovation du bâti ancien remarquable.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article Nh2 sont interdits.

Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping est interdit.

#### **ARTICLE Nh2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les clôtures sous réserves qu'elles soient rendues nécessaires pour la protection des constructions préexistantes ;
- Les murs de soutènement à condition que les travaux soient rendus nécessaires pour des raisons liées à la sécurité et à la protection des biens et des personnes ;
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général ;
- L'aménagement de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes sous réserves d'être aménagés dans des bâtiments préexistants en dur et en matériaux traditionnels,
- L'extension des constructions existantes dans une limite de 40 % de leur emprise à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U. et sous réserve que la réalisation soit faite dans le sens d'une homogénéité avec la construction préexistante ;
- La restauration du bâti ancien, sous réserves d'être construits en dur et en matériaux traditionnels, y compris avec changement de destination ;
- Les piscines dans la mesure où elles ne sont pas éloignées de plus de 20 m de la construction d'habitation existante ;
- La construction de dépendances ou d'annexes d'une habitation déjà existante, telles que :
  - abri de jardin ou locaux techniques, limités à 12m<sup>2</sup>,
  - garage, limité à 50m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement des constructions existantes dans la mesure où leur vocation et leur intégration sont compatibles avec la mise en valeur du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent ;
- Les constructions ou installations devront respecter la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les règles d'éloignement et de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles préexistants.
- Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini par les atlas départementaux des risques littoraux ou d'inondations par débordements de la Seudre, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- Les terrains situés en dessous de la cote de 3,70m NGF sont inconstructibles.
- Les terrains situés au-dessus de la cote de 3,70m NGF sont constructibles sous réserves que le premier niveau de plancher soit implanté à la cote minimale de 4,60m NGF

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter un accès praticable par tous temps

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh3 ACCES ET VOIRIE**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité des personnes utilisant la voie.

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.

Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

### **ARTICLE Nh4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, et, en l'absence de ce réseau, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme et à l'accueil du public.

#### **2. Assainissement**

Pour toute construction ou installation nouvelle, l'évacuation des eaux usées doit être assurée par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à un assainissement autonome conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Lorsque le réseau collectif n'existe pas encore, mais est prévu à brève échéance, les aménagements projetés doivent permettre le branchement ultérieur au réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **3. Electricité, téléphone, télédistribution**

Les réseaux et branchements seront obligatoirement réalisés en souterrain y compris les extensions nécessaires des réseaux existants.

#### **2. Eaux pluviales**

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire approprié. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les éventuels débits de surverse seront limités au ruissellement du terrain naturel avant toute construction ou aménagement

#### **ARTICLE Nh5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire, mais l'autorisation de construire sera subordonnée, en l'absence de réseau collectif, à la faisabilité d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996. Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire devra obligatoirement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un dispositif d'assainissement individuel permettant au SPANC de lui fournir conseils et prescriptions particulières et de réaliser les contrôles de la conception et de la réalisation en vue de l'obtention d'une attestation de mise en service de l'installation.

#### **ARTICLE Nh6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter un recul minimal de :

- 20 m de l'axe des Routes Départementales.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui aurait un retrait inférieur et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas dans le cas de rénovation de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Nh7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut à la verticale de la limite ( $L=H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions établies en limite de propriété ne devront pas excéder une longueur de 12 m d'un seul tenant, le long de ladite limite.

#### **Implantation des piscines :**

Dans tout les cas, les piscines et leurs seuls locaux techniques pourront s'implanter à une distance minimale qui est fixée à 2 mètres de toutes limites séparatives, sur toute la profondeur de la parcelle.

## **ARTICLE Nh8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

## **ARTICLE Nh9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles pour l'emprise au sol.

## **ARTICLE Nh10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

D'une façon générale, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le bâti environnant.

## **ARTICLE Nh11 ASPECT EXTERIEUR**

### ***Expression architecturale et aspect des constructions***

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux préconisés sont les matériaux naturels.

### ***Sont interdits :***

Le fibrociment, l'ardoise, les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverte d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

### ***Clôtures :***

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement immédiat.

Les clôtures seront :

- Soit de type végétal :

L'élément dominant constitué par une haie vive d'essences locales variées ou de rideaux d'arbustes pourra être complété par un grillage ou par un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,80 m surmonté d'un grillage et dont la hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1 m et 1,30 m en façade sur voie et à 2 m le long des limites séparatives.

- Soit de type minéral :

Réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1 m et 1,30 m en façade sur voie et inférieure ou égale à 2 m le long des limites séparatives.

Ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie, et dont la hauteur totale de l'ensemble sera comprise entre 1 m et 1,30 m en façade sur voie et à 2 m le long des limites séparatives.

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et les portails. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.

Dans le cas d'une clôture édiflée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 m sur une longueur de 10 m de part et d'autre de l'angle de la voie, le grillage pouvant atteindre 1,30 m s'il permet une visibilité distincte au travers.

#### **ARTICLE Nh12 STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques. Dans le cas de création de logements, il devra être prévu au minimum deux places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE Nh13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Tout projet d'aménagement doit prévoir un programme de plantations visant à assurer la meilleure insertion dans le site, tant sur la périphérie qu'à l'intérieur de l'opération.

Les plantations de haies devront être d'essences locales variées.

Les espaces boisés figurant au plan s'il y en a, sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des agrandissements d'habitations, après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fond considéré.

Les parties demeurées libres de parcelles construites devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup>

### ***SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE Nh14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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