

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE NH

La zone NH est une zone naturelle comportant des constructions préexistantes isolées.

La totalité de la zone est située en zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique.

La totalité de la zone est exposée aux bruits consécutifs au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

La totalité de la zone est exposée au bruit consécutif aux aéronefs repéré sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent règlement.
- Dans la zone inondable correspondant aux débordements de cours d'eau, remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement... telle que délimitée sur le règlement graphique, les constructions dont la conception technique ne prend pas en compte les risques d'inondation sont interdites. Les sous-sols sont également interdits.
- Aux abords des voies bruyantes, telles qu'elles sont repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes, les constructions qui ne respectent pas les normes d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur sont interdites.
- Dans les zones de bruit telles qu'elles sont repérées sur le plan d'exposition au bruit des aéronefs, les constructions qui ne font pas l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation, sont interdites.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous sous réserve qu'elles ne soient pas interdites à l'article 1 :

- Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes.
- Les installations techniques et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas d'éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Le stationnement d'une caravane au maximum est autorisé, à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

ASSAINISSEMENT

La gestion des eaux usées et des eaux potables est encadrée par le règlement du service de l'assainissement de la Communauté de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.).

Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (voir le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires).
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.

Eaux pluviales

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
- Les eaux pluviales (s'écoulant des toitures, aires imperméabilisées,...) doivent être récupérées et réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assise de la construction. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer de moyens permettant d'assurer leur défense extérieure contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

- Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.
- Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

EXCEPTIONS

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ◆ - Les constructions doivent être implantées à au moins :
 - . 5,00 mètres de l'alignement des voies.
 - . 15,00 mètres de l'emprise de la rocade ouest.
 - . 10,00 mètres de la limite du domaine ferroviaire.
- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelque soit la distance par rapport à l'alignement de la voie ou à la limite du domaine ferroviaire, sous réserve de ne pas réduire ces distances.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées :
 - . à l'alignement des voies ou en retrait par rapport à celui-ci.
 - . en limite du domaine ferroviaire ou en retrait par rapport à celui-ci.
- Ces règles s'appliquent également :
 - . le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptibles de l'être.
- ◆ - De plus, les constructions et installations doivent être implantées à au moins :
 - 100,00 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations.
 - 75,00 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- Ces règles s'appliquent :
 - . en dehors des espaces urbanisés.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
 - . aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - . aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - . aux bâtiments d'exploitation agricole.
 - . aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4,00 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions dont la hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut, n'excède pas 3,00 mètres (avec une tolérance de 2,00 mètres supplémentaires pour les pointes de pignons et cheminées), peuvent être implantées en limites séparatives.
- De plus, les constructions doivent être implantées à au moins 6,00 mètres des berges de tous les cours d'eau à l'air libre ou busés, fossés et plans d'eau.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport à celle(s)-ci.
- Les piscines doivent être implantées à au moins 2,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance séparant des constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4,00 mètres.
- Cette distance peut être réduite à 3,00 mètres si les deux façades qui se font face ne sont pas percées d'ouvertures, ou si au moins une des

deux constructions non contigües est une construction annexe (garage, abri de jardin,...) dont la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut n'excède pas 3,00 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface du terrain.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - . aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder 11,00 mètres. Dans tous les cas, cette hauteur ne pourra conduire à réaliser plus de deux niveaux habitables (soit Rez-de-chaussée plus combles aménageables, soit Rez-de-chaussée plus un étage sans combles aménageables).
- La hauteur des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), ne doit pas excéder 6,00 mètres. En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est réduite à 3,50 mètres au niveau haut de l'acrotère de terrasse.
- La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, est limitée à 18,00 mètres.
- Ces hauteurs de construction et d'installation peuvent être réduites, si elles ont pour effet de créer une gêne pour la navigation aérienne.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Toute architecture ou élément architectural typique d'une autre région (exemple : mas provençal, chalet savoyard...), ou portant atteinte par son aspect à son environnement, est interdite.

Les constructions doivent respecter les règles énoncées ci-après :

◆ Forme et volumétrie :

- Les toitures doivent être à deux ou plusieurs pans et la pente des couvertures doit être proche de celles des constructions environnantes.
- Les constructions annexes doivent être de préférence comprises dans le volume de la construction principale ou lui être accolées ; dans ce cas, la toiture peut être en terrasse ou à un seul pan dont la pente peut être différente de celle des toitures existantes.
- Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.
- Les pentes des talus de remblaiement en périphérie des constructions ne doivent pas excéder 15 ° par rapport au terrain naturel.

◆ Matériaux et couleurs :

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent contribuer à l'esthétique de la construction.

- Toitures :

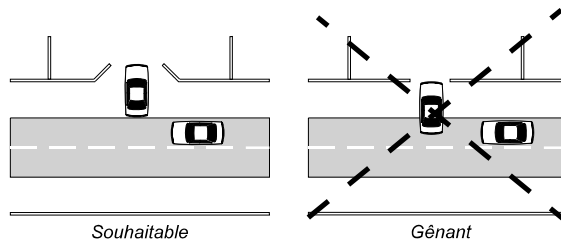
- . Les couvertures en matériaux apparents brillants ou inadaptées au contexte local sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et photovoltaïques.
- . Les tons des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions environnantes.
- . Les toitures utilisant des tuiles de formes inadaptées au contexte local sont interdites (exemples : tuiles canal, lauses,...).
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits ou bardés.
- Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
- Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

D'autres dispositions pourront être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

◆ Clôtures :

- . Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de dispositifs rigides à claire-voie.
 - soit de haies vives doublées ou non par un des éléments cités ci-dessus.
- . Les clôtures pleines sont interdites.
- . La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres.
- . Les portails doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
- . Les portails et autres systèmes de fermeture peuvent être implantés en retrait d'au moins 4,00 mètres de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.

Exemple



- . Les sujets dits décoratifs, tels que statues ou autres représentations, présentant un caractère ostentatoire, sont interdits.
- . Les brises-vues (tels que bambous, cannisses, bâches, tôles,...) sont interdits.

◆ Installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature et tons de matériaux utilisés).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (Voir annexes du règlement).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute construction doit être accompagnée d'un aménagement végétal contribuant à sa bonne insertion dans l'environnement.
- Les clôtures peuvent être doublées d'éléments végétaux, tels que haies vives.
- Ces règles ne s'appliquent pas :
 - . aux installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Aucune limite de densité n'est fixée dans la présente zone.