

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhe**

LA ZONE Nhe EST UNE ZONE NATURELLE SPECIFIQUE A L'ACTIVITE DE L'INSTITUT MEDICO PEDAGOGIQUE D'ETENNEMARE  
CETTE ZONE DELIMITE DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES DANS LESQUELS DES CONSTRUCTIONS PEUVENT ETRE AUTORISEES A LA CONDITION QU'ELLES NE PORTENT ATTEINTE NI A LA PRESERVATION DES SOLS AGRICOLES ET FORESTIERS NI A LA SAUVEGARDE DES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES.

### **Article Nhe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont liés :

- A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
- A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
- A la création d'un talus planté de type cauchois.

1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Nhe 2.

### **Article Nhe 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont seules être autorisées:**

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et de l'activité et qu'elles en respectent le caractère naturel.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.

2.3. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et de l'activité.

#### **Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

#### **Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:**

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

## **Article Nhe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès**

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.

3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3. Les entrées charretières doivent être implantées à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées. Les barrières n'ouvriront pas vers l'extérieur de la propriété.

### **Voirie**

3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.

3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.

3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.

3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## **Article Nhe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

### **4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle.

4.3.5. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur les surfaces imperméabilisées. Cette gestion prendra en compte pour son dimensionnement les risques de pluies centennales tombant sur cette unité foncière.

- 4.3.6. Dans le cas de construction d'un bâtiment, la récupération des eaux de pluies devra être privilégiée.
- 4.3.7. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

#### **4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

- 4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.
- 4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.
- 4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

#### **Article Nhe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

#### **Article Nhe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Les constructions destinées à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes ou projetées d'au moins 5 mètres.
- 6.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

#### **Article Nhe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Les constructions destinées à l'activité de l'Institut Médico Pédagogique d'Etennemare doivent observer un recul minimum :
- égal à la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres,
  - de 20 mètres minimum des limites de la zone Nf.
  - de 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.
- 7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article Nhe 9 - Emprise au sol des constructions**

La projection verticale au sol de toutes les constructions et annexes, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

#### **Article Nhe 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable,
  - 11 mètres au faîtage, cheminées et superstructures exclues,
  - la distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis soit par un plan d'alignement ou à défaut par l'alignement de fait.
- 10.2. Dans le cas de la transformation ou de l'extension d'une construction, son faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

#### **Article Nhe 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords**

##### **11.1. Généralités**

11.1.1. Le soin à apporter pour l'intégration des constructions dans le site portera sur la couleur, sur la nature des matériaux employés et sur le choix de l'emplacement du projet.

11.1.2. Le caractère naturel de la zone oblige le recours à des matériaux naturels. L'objectif est l'insertion dans le paysage et le respect du cadre naturel.

11.1.3. En cas de transformation ou d'extension de constructions existantes, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

## **11.2. Adaptation au sol**

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

## **11.3. Aspect**

11.3.1. Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- Toute architecture ou copie d'architecture étrangère à la région,
- Les enduits imitant des matériaux tels que moellons, briques, pans de bois, marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre,
- L'emploi pour les murs de tous matériaux brillants, métalliques ou plastiques en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable.

11.3.2. Les revêtements de façade des habitations doivent être choisis de préférence dans la gamme des ocres, les teintes criardes et blanches sont interdites, la polychromie des façades doit être particulièrement soignée

11.3.3. La teinte des antennes paraboliques doit permettre leur intégration visuelle.

## **11.4. Agrandissements**

Les agrandissements, garages et annexes attenants ou non ne sont admissibles que si leur aspect extérieur n'altère pas l'unité de la construction d'origine: proportion des ouvertures, menuiseries, pentes et aspect des couvertures similaires.

## **11.5. Ouvertures**

11.5.1. Des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter une façade ou pignon uni.

11.5.2. Sur limite de propriété, les constructions devront présenter une façade ou pignon sans ouverture.

11.5.3. Les huisseries doivent avoir un aspect homogène et leur couleur être en harmonie avec l'ensemble du bâti. Les couleurs criardes sont interdites.

## **11.6. Toitures**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisées.