

CHAPITRE II

DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE NHL

CARACTERE DE LA ZONE NHL

La zone NHL correspond à des sites partiellement bâtis, de taille et de capacité d'accueil limitées, pouvant admettre certaines constructions, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur NHLr identifie les terrains soumis à inondation ou ruissellement, délimités par le P.P.R.I.

NHL1 – Constructions isolées, actuellement utilisées principalement pour de l'habitat

NHL2 – Constructions isolées, dans un environnement agricole

NHL3 – Constructions ou groupes de constructions mixtes (activité, viticulture, habitat), situées au voisinage de la RN74

NHL4 – Ecart de Barboron, à vocation d'hébergement hôtelier et restauration

NHL5 – Ecart de Fontaine Froide – site inscrit

La zone comporte une bande de bruit de part et d'autre de la RD 974, classée en catégorie 3, qui génère des secteurs affectés par le bruit de 100m d'emprise, par rapport aux bords extérieurs de la chaussée.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 du Code de l'Urbanisme).
4. Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme - cf. annexe du règlement) les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.
5. Conformément à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et au terme de la Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation sur les fouilles archéologiques, le Service Régional de l'Archéologie rappelle que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et demande à être informé de toute découverte fortuite.
6. En application de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions et de son décret d'application n°99-484 du 9 juin 1999, le département de la Côte d'Or est concerné par la définition du zonage à risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 12 mars 2004.

ARTICLE NHL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation à usage :

- d'habitation, dans les secteurs NHL1, NHL3 et NHL5,
- de bureaux ou services, commercial, ou artisanal, dans les secteurs NHL1, NHL2, NHL4, NHL5,
- industriel,
- d'entrepôts, dans les secteurs NHL1, NHL4, et NHL5,
- d'exploitation forestière,
- agricole dans les secteurs NHL1, NHL4 et NHL5,
- de parcs d'attractions, d'aires de jeux et de sports ouverts au public, au sens de l'article R.442-2.a,
- d'aires de stationnement, de dépôts de véhicules de plus de 10 unités, de garages collectifs de caravanes, au sens de l'article R.442-2.b
- de dépôts de matériaux ou véhicules usagés, décharges,...
- de stationnement de caravanes isolées soumis à autorisation, de terrains de camping soumis à autorisation ou déclaration, d'habitations légères de loisirs,
- de carrières,
- d'installations classées soumises à autorisation.

Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone sont interdites en NHL4 et NHL5.

ARTICLE NHL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement,
2. Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans la mesure où elles ne sont pas susceptible de porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et à la pérennité des activités agricoles.
3. Sont admises en secteur NHL2 les constructions à usage d'habitation, et d'entrepôts directement liées et nécessaires à la présence d'une activité agricole.
Les constructions, locaux et utilisations du sol liés aux activités agricoles admises en secteur NHL2, sont par ailleurs autorisées sous réserve de la législation en vigueur concernant les reculs réciproques entre habitat et agriculture instaurés par la Loi d'Orientation Agricole de 1999.
4. En secteur NHL3, les constructions et installations à usage "agricole" admises doivent être liées à la filière viti-vinicole.
5. En secteur NHL4, les constructions et utilisations du sol admises devront être directement liées et nécessaires à la pratique d'une activité hôtelière ou de restauration, ou cynégétique. Y est admise la construction d'une unique habitation, destinée à la direction, à la surveillance, ou au gardiennage d'activités hôtelières, de restauration, ou cynégétiques.
6. En secteur NHL5, les occupations et utilisations du sol admises ne doivent pas avoir pour effet de compromettre la qualité des eaux de captage situées à proximité immédiate. Des mesures spécifiques de prise en compte des captages pourront être prescrites par la D.D.A.S.S., le cas échéant.

7. Dans les secteurs NHL1, NHL2, NHL3, NHL5, est admise la possibilité d'accueillir des gîtes, chambres et tables d'hôtes, à l'intérieur de bâtiments existants uniquement.

8. Pour les constructions et installations existantes, non autorisées à l'article 1, ne sont admis que :

- les aménagements et extensions mesurées, dans la limite de 25% de l'emprise au sol du bâtiment initial,
- la création d'annexes fonctionnelles (abris de jardin, garages et annexes),
- les changements de destination de locaux, uniquement s'il s'agit de permutations pour les usages suivants : agricole, d'habitation, de bureaux, commercial, artisanal, de services, ou d'entreposage,
- la reconstruction après sinistre, sur le même terrain, d'un bâtiment de même surface hors œuvre nette, ou dont la nouvelle superficie n'excède pas 25% de la SHON du bâtiment détruit,

9. Dans les bandes de bruit afférentes aux infrastructures de transports terrestres (zones grisées des plans de zonage), les constructions nouvelles à usage d'habitation et les établissements d'enseignement doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996). Ces dispositions s'appliquent au voisinage de la RN74 et de l'autoroute A6 (*arrêté préfectoral du 10 janvier 2000*).

10. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

11. Les occupations ou utilisations du sol, et les aménagements ou extensions de l'existant, les changements de destination, sont admis sous réserve que leur implantation soit compatible avec la capacité des réseaux existants et avec la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome, s'il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement auquel ils sont susceptibles de se raccorder.

12. En outre, en zone rouge du P.P.R.I. et en secteur NHL indicé "r", les constructions et installations sont soumises au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE NHL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur la RN74 sont interdits.

II - VOIRIE

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE NHL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

2-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet des eaux pluviales sur la voirie est interdit. Les constructions et installations devront obligatoirement être dotées d'un dispositif d'infiltration et/ou d'évacuation sur la parcelle.

3 – ELECTRICITÉ ET TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés sauf impératif technique à justifier. Dans ce cas ils seront dissimulés au mieux sur les façades.

ARTICLE NHL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

ARTICLE NHL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres .

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, opérateurs de télécommunications, TDF, services de voirie).

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

Non réglementé.

ARTICLE NHL 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES sera au maximum égal à 0,10.

ARTICLE NHL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 1 niveau (R + combles), et 7 m à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.).

ARTICLE NHL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou bâtis.

Les nouvelles constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les talus artificiels sont interdits, excepté pour les locaux viticoles.
- toute forme architecturale étrangère à la région est interdite.

Extension et aménagement de bâtiments existants :

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Toitures :

La pente des toits des bâtiments principaux à usage d'habitation sera comprise entre 70% et 110% (35° à 47,4° par rapport à l'horizontale).

Les coyaux, galeries et vérandas pourront avoir une pente plus faible de 35% (19,5°) minimum.

La pente des toits des bâtiments annexes sera au minimum de 35% (19,5° par rapport à l'horizontale).

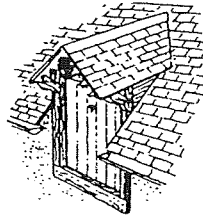
Ne sont autorisées que les lucarnes de toit, suivantes : œil de bœuf, lucarne à deux pans, lucarne capucine, lucarne meunière et fenêtre de toit.



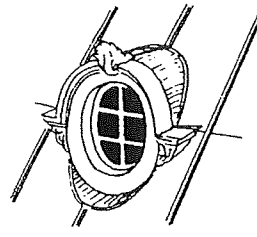
lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à cheval



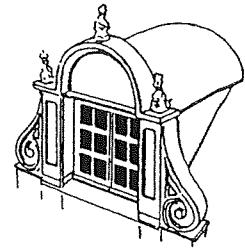
lucarne à croupe,
dite capucine



lucarne pendante, dite
meunière, ou à foin



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment (sauf pour les bâtiments annexes de faible superficie – moins de 10 m²), et les toitures-terrasses.

La couverture des bâtiments d'habitation sera effectuée à l'aide de tuiles de teinte vieillie (couleur brun-rouge foncé).

Façades :

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable, gamme des ocres).

Les nouvelles ouvertures (fenêtres) devront être plus hautes que larges afin de conserver les proportions communes au bâti traditionnel de la région.

Matériaux :

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

Pour les bâtiments publics et d'activités sont autorisés les bardages en couleurs permettant une meilleure intégration au paysage.

Clôtures :

Les clôtures traditionnelles de qualité seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement ; les percements et ouvertures sont autorisées.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 m,
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m, doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre,
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret, en remplacement d'un dispositif existant.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE NHL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE NHL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, sera prescrite la plantation d'écrans végétaux.

ARTICLE NHL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.