

CARACTERE DE LA ZONE

Zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.

ARTICLE NB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les établissements ou installations à vocation agricole, industrielle ou d'activités (artisanat, commerces).
- L'installation de terrains de camping et de caravaning.
- La construction d'habitations autres que des habitations individuelles isolées.
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières.

ARTICLE NB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés :

- La construction d'habitations isolées sous réserve de satisfaire aux conditions énoncées dans les articles ci après.
- En cas de sinistre, la reconstruction de bâtiments d'habitation, y compris leur extension mesurée, sans application des articles qui rendraient l'opération impossible.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.
- Pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son agrandissement mesuré sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.

ARTICLE NB 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, y compris défense contre l'incendie, accès ambulance, collecte des ordures ménagères, etc.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8 mètres)
- Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3 mètres par rapport à l'alignement et ne pas excéder 10% de pente.

ARTICLE NB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessita
- Un assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment Articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à

pouvoir être mis hors circuit et à permettre, à la charge du propriétaire, le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci est réalisé.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés ainsi que les mares qui devront être préservées) En absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

- Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro souterrain.

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 2 000 m², être desservi par une voie publique ou privée et par un réseau public d'alimentation en eau.

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

Toute construction principale nouvelle devra être édifiée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

Les annexes devront être édifiées avec une marge de recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

ARTICLE NB 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les habitations existantes implantées avec un recul inférieur à 3 mètres ou en limite séparative pourront être agrandies à condition que le recul par rapport à la limite séparative soit conservé.

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

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à un maximum de 20 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit en cas de toiture mono-pente et multi-pentes ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)¹ en cas de toiture mono-pente et multi-pentes et 2 niveaux habitables en cas de toiture terrasse.

¹ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le caractère de leur environnement, y compris pour les clôtures et les annexes. Notamment, leur volume et le choix des matériaux doivent être compatibles avec ceux des constructions avoisinantes.

11.2. Toute construction ou installation d'architecture étrangère à la région est interdite.

11.3. Les annexes et extensions des habitations seront construites dans les mêmes matériaux que celles-ci.

Toitures :

11.4 Les toitures présenteront un minimum de deux versants, un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pente abaissée à 20° pour les annexes non jointives. Les couvertures seront réalisées en ardoises ou tuiles naturelles, avec un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré, ou en chaume.

11.4.1 Les toitures terrasses sont autorisées sur la construction principale afin d'obtenir plusieurs volumes dans au moins un des cas suivants :

- si la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade,
- si la construction présente un ou plusieurs décrochés de toiture,
- si la construction présente différents niveaux habitables (par exemple un volume à rez-de-chaussée et un volume à RDC + 1 étage).

11.4.2 Pour les agrandissements des constructions principales, les annexes jointives et les vérandas, les toitures mono-pente sont autorisées. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.4.3 Pour les annexes non jointives, les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition que la construction principale soit déjà couverte de la même façon sur plus de la moitié de sa toiture.

11.4.4 Les toitures mono-pente sont également autorisées sur les constructions à vocation d'équipement collectif. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Clôtures

11.5. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.6. Les types de clôture admis sont :

- murs-bahuts ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limites de voies ;
- grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- lices, doublées ou non de haies vives d'essences locales ;
- barbelés sur poteaux bois ;
- les haies vives d'essences locales.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction du projet.

ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur, doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit minéral ou végétal, devra être joint à la demande de permis de construire.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

Les haies vives, les écrans de verdure et les plantations d'alignement devront être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmes communs, châtaigniers, érables champêtres, aulnes à feuille en coeur, houx communs, noisetiers, cornouillers mâles.

ARTICLE NB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à 0,15.

ARTICLE NB 15 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.