

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 NA

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article - 1 NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent notamment être autorisés :

- les constructions à usage d'habitat
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux
 - de services
 dans le cadre d'opération d'ensemble, à condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 5 000m², ou sur le reliquat de la zone si celui-ci est inférieur à 5 000 m².
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitat
- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Article 1 NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les habitations individuelles isolées
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les dépôts de véhicules définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les champs de tir, les stands de tir
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les abris de jardin et de week-end
- les immeubles "barres" dont la longueur est supérieure à 30 m d'un seul tenant
- les grands ensembles de loisirs

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 NA 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de la parcelle considérée et des parcelles voisines : (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc....)

2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles devront permettre leur éventuelle intégration dans la voirie communale.

Article 1 NA 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation d'une station d'épuration, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents), préalablement à tout rejet à l'égout.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Article 1NA - 5 - Surface et forme des terrains

Toute construction ou installation nouvelle ne peut être réalisée que sur des terrains d'au moins 5 000 m². Cette disposition n'est pas applicable lorsque la superficie résiduelle de la zone est inférieure à 5000 m² ; dans ce cas la superficie minimum pour réaliser une opération sera celle correspondant au reliquat de la zone.

Article 1NA - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'axe des voies communales.

Les marges de recul ne s'appliquent qu'aux constructions neuves, mais pas aux travaux confortatifs, ni aux adaptations mineures de volume.

2. A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, le long des voies ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'axe; un recul supérieur pouvant être imposé pour tenir compte de l'organisation de la zone.

L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution interne doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Article 1NA - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

Article 1NA - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article NA - 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NA - 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faitage.

Article 1NA - 11 - Aspect extérieur

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

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

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers).

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc.. éventuellement envisagés de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyé au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les enduits apparents en saillie sont interdits.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois seront de préférence réalisés à lames verticales sans écharpe. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portes de garage seront pleines (sans oculus).

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux d'évacuation ne devront pas être apparents, à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Les constructions annexes seront intégrées ou reliées à la construction principale.

Enduits :

Ils sont généralement constitués de mortier de chaux, sable de pays, finement talochés et regrattés à la truelle.

D'une façon générale, sont à proscrire : les pierres apparentes, le décroûtage lorsque leur appareillage est de nature à être enduit, les enduits, grossièrement projetés à la "branche de cyprès" ou autre tyrolienne.

Toitures :

D'une façon générale, il serait bon que les tuiles de couvert soient en tuiles anciennes de récupération dans toute la mesure du possible, et tout particulièrement dans le village.

Menuiseries :

Il serait souhaitable qu'elles soient en bois dans le village, en évitant tout ce qui est aluminium doré, ou de teinte agressive. Si celles-ci sont envisagées, elles seront anodisées de teinte sombre.

Les menuiseries bois doivent être peintes et non vernies.

Percements en rez-de-chaussée (portes de garages, vitrines, équipements des espaces privatifs sur fonds public) :

La création de porte de garage devra tenir compte de la structure de l'immeuble. Afin d'obtenir une meilleure intégration, des ouvrages d'accompagnement doivent être envisagés :

- intégration des linteaux aux éléments de modénature
- marquage des pieds droits et des assises en soubassement.

En ce qui concerne les vitrines, on peut constater effectivement que les arguments exprimés par les commerçants afin d'obtenir des surface de présentation maximum pour le bon fonctionnement de leur commerce ont eu pour principal effet de déstructurer l'homogénéité des façades et parfois de supprimer les accès aux étages. Ce type d'action est à proscrire : nous devons prendre en considération l'expérience menée dans un certain nombre de villages et de villes qui réduisent les surfaces de présentation mais n'induisent pas nécessairement la réduction de l'activité commerciale.

Pour tous les percements importants de rez-de-chaussée, de portes de garages et de vitrines, les pétitionnaires devront solliciter avant le dépôt de la demande l'avis de l'Architecte Conseil de la commune.

Vides créés par les démolitions :

Afin de permettre aux élus, aux services chargés de délivrer des permis de démolir, de visualiser l'image concrète du résultat de telles actions, toute demande de démolition sera établie par un concepteur, qui joindra à cette demande les éléments graphiques, plans ou façades, axonométrie ou perspectives éventuellement et les descriptives des nouveaux paysages que cette démolition fera paraître.

Ce dossier sera exigé pour toutes les démolitions perçues en toute ou partie des espaces publics.

Tout vide créé, public ou privé, fera l'objet d'un projet d'aménagement concernant les traitement de façades et des volumes du bâti dégagé conservé, les traitement de sols, mobilier urbain et plantations.

Ces projets devront obtenir avant réalisation l'avis du Conseiller Architectural de la commune et de l'Architecte des Bâtiments de France, s'il y a lieu.

Composition et proportions des percements :

La composition des percements doit intégrer les percements au rez-de-chaussée. Ces derniers doivent marquer les éléments porteurs verticaux de préférence aux porteurs horizontaux. Les percements des étages courants sont généralement créés entre les éléments porteurs du rez-de-chaussée. Ils sont plus hauts que larges. Les clairements des derniers niveaux et combles sont de proportions réduites. De façon générale, les pleins du bâti prédominent largement sur les vides des percements à chaque niveau.

3. Clôtures

35.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être constituées par des haies vives éventuellement doublées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques. Ces grilles pourront être établies sur des murs bahut ne pouvant excéder 50 cm au dessus du niveau du sol. L'ensemble ainsi constitué ne pourra excéder 1,50 mètre de hauteur.

4. Aménagements ou accompagnements

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les lignes électriques et téléphoniques seront obligatoirement enterrées.

Article 1NA - 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 1,5 place de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface hors oeuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de vente
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hôtel,
- 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les constructions à usage de restaurant. (Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

Article 1NA - 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces non bâties devront être plantées, entretenues de telle façon que l'aspect et la salubrité des lieux ne s'en trouvent pas altérés.
2. Les espaces verts doivent être réalisés sur une surface équivalente à 25 m² par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre.
3. Les lotissements, groupes d'habitations, ensembles collectifs, devront comporter la réalisation d'un espace commun planté, d'une superficie égale à 10 % de la superficie totale du terrain de l'opération.
4. Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Pour les constructions à usage d'habitation, le COS est fixé à 0,30
2. Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0,50
3. Le COS n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure et aux installations directement liées et nécessaires à l'agriculture.

Article 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.