

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NB est une zone rurale ordinaire dont la qualité de ses paysages justifie que l'on y restreigne la tendance à la construction.

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

Article NB 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non-utilisation
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m
- les dépôts de vieilles ferrailles de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété
- les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes de karting
- les affouillements et exhaussements du sol, l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les lotissements
- les ensembles et groupes d'habitations de plus de deux logements
- les grands ensembles de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning

Article NB 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- les installations classées et l'extension des installations existantes à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises.

- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article NB - 3 - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte de la parcelle considérée et des parcelles voisines : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
3. Le long des routes départementales suivantes : D 17, D 68, les accès sont limités à un seul par propriété; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et les conditions souhaitables de visibilité, tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article NB - 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

- 1.1. Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimenté en eau potable.
- 1.2. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations;

et l'installation doit répondre aux exigences du règlement sanitaire départemental, avec déclaration adressée à la direction des Affaires Sanitaires et Sociales.

- 1.3. Les constructions isolées sur des terrains inférieurs à 4.000 m², les constructions devant accueillir du public, doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- 2.1. Toutes les constructions doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'égout public, ou à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 03 mars 1982, modifié par celui du 14 septembre 1983, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires ; ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.
- 2.2. Les constructions ou installations recevant du public doivent obligatoirement évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'égout public.
- 2.3. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fosses; les cours d'eau ou les égouts pluviaux est interdite.

Article N8 - 5 - Surface et forme des terrains

Toutes les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être édifiées que sur des terrains ayant une superficie au moins égale à 1.000 m² si ceux-ci sont desservis par une voie ouverte à la circulation publique et le réseau de distribution d'eau potable et 4.000 m² si ceux-ci ne sont desservis que par une voie ouverte à la circulation publique.

Article N8 - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent respecter les alignements et les marges de recul figurés sur les documents graphiques. Les marges de recul ne s'appliquent qu'aux constructions neuves, mais pas aux travaux confortatifs, ni aux adaptations mineures de volumes.
2. Le long des autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être édifiées à au moins :
 - 2.1. Le long des voies d'orientation sensiblement est-ouest à l'alignement côté sud de la voie et à 10 m de l'alignement sud pour les constructions à édifier côté nord de la voie.
 - 2.2. Le long des voies d'orientation sensiblement nord-sud, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'axe.

Article NB - 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.
2. Les constructions doivent être éloignées d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau et des canaux.

Article NB - 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 NB - 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NB - 10 - Hauteur des constructions

1. Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout des toitures et 8,50 mètres au faitage.

2. Pour les autres constructions

La hauteur ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage.

3. Pour toutes les constructions :

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de la construction est considérée par fraction de longueur horizontale de 6 mètres.

Article NB - 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 la 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 planes 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 jointoyée 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 œuvre 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 tableaux 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 barraudages 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 alluminium 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

48.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être constituées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive ne dépassant pas 1,50 m de hauteur. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

4. Aménagements ou accompagnements

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront, chaque fois que possible, être réalisés en souterrain.

Article NB - 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. 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 de cumul pour les hôtels-restaurants).

Article NB - 13 - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces non bâties, les aires de stationnement 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 aires de stationnement des véhicules devront être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol ^{49.}

Article NB - 14 - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S. est fixé à 0.15.
2. Pour les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, le C.O.S. 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 NB - 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant.