

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

Cette zone, non équipée actuellement, est destinée à accueillir une urbanisation future et satisfaire aux besoins d'extension du bourg.

Elle est constituée de plusieurs secteurs, dont la localisation et l'emprise correspondent aux objectifs urbanistiques développés dans le P.A.D.D. et ses orientations particulières, et pour lesquels une réalisation en phases successives (suivant la numérotation) permettra à la commune de programmer la réalisation des équipements publics nécessaires :

- Deux secteurs AU1 qui doivent être urbanisés de façon organisée, et non au coup par coup, afin d'éviter que subsistent des parcelles de formes ou de tailles qui les rendent inconstructibles, ou que des fonds de parcelles soient enclavés.
Les demandes isolées d'autorisation de construire ou les opérations de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sans modification ou révision du P.L.U. sous réserve :
 - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
 - que la réalisation des équipements soit assurée par l'aménageur.
- Deux secteurs AU2 et un secteur AU3 (urbanisation à plus long terme) pour lesquels l'aménagement nécessitera une modification du PLU.
- Un secteur AUx, destiné à l'implantation des nouveaux équipements publics, à proximité des équipements existants.
- Trois secteurs AUi, destinés à l'accueil des activités artisanales ou des petites industries qu'il est difficile d'intégrer à l'habitat.

L'aménagement du secteur AUx et celui des secteurs AUi1 et AUi2 peuvent être menés sans modification ou révision du PLU sous les mêmes réserves que celles du secteur AU1.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1.1. Toute construction, installation ou type d'occupation des sols autres que ceux mentionnés à l'article AU2 paragraphe 2.2.1, ci-dessous, pour les habitations.
- 1.2. Dans le secteur AU_i, les constructions ou installations de toute nature et les lotissements ne respectant pas les conditions définies dans l'article AU2, paragraphe 2.2.2. ci-dessous.
- 1.3. Dans ce secteur AU_x, toute construction ou installation autre qu'équipements publics.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- 2.1. Ne sont admis que :
 - les équipements publics,
 - les ouvrages d'utilité publique.
- 2.2. Toutefois, sont admis sous conditions particulières :
 - 2.2.1. Dans les secteurs AU₁ :
 - les opérations à usage d'habitat : les opérations d'aménagement ou ensembles de constructions groupées ainsi que l'équipement commercial ou de bureaux d'accompagnement s'il y a lieu, à condition :
 - qu'elles s'intègrent à un schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
 - que soient réalisés, après en avoir fait la demande, les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - 2.2.2. Dans les secteurs AU_i :
 - les opérations d'aménagement à usage d'activités,
 - les constructions et installations à usage artisanal ou industriel, d'entrepôt, de commerce ou de bureaux, les habitations nécessaires au gardiennage accompagnant les bâtiments d'activité, à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans un schéma d'organisation de la zone,
 - que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour les caractéristiques des secteurs AU1 et AUx , la réglementation applicable pour cette section est celle définie dans la section II du règlement de la zone UB.

Pour les caractéristiques des secteurs AUi : les opérations répondant aux conditions définies à l'article AU2, paragraphe 2.2.2., la réglementation applicable pour cette section est la suivante :

Article AUi 3 - Accès et voirie

- 3.1. Les voies nouvelles publiques ou privées et les carrefours desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

- 4.1. Alimentation en eau potable et protection contre l'incendie :
Les installations industrielles ou artisanales et les autres constructions (bureaux, gardiens...) doivent être raccordées au réseau public d' eau potable.
- 4.2. Assainissement :
 - 4.2.1. Eaux usées industrielles
L'assainissement des eaux usées industrielles devra se faire suivant les prescriptions du règlement communal d'assainissement.
 - 4.2.2. Eaux usées domestiques
Elles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. De plus, les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.
 - 4.2.3. En l'absence de réseau public spécifique, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé sur la parcelle.
- 4.3. Electricité :
Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article AUi 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, les équipements publics de faible emprise, etc...

Article AUi 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.
- 7.2. Les ouvrages de grande hauteur et faible emprise comme les silos et autres installations de stockage, les portiques, les équipements publics de faible emprise, etc... ainsi que les ouvrages tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article AUi 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %.

Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles AUi7 et AUi8), la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres au faîtage, exception faite des ouvrages de faible emprise et grande hauteur (souche de cheminées, antenne, garde-corps, séchoirs, silos...), des équipements publics et des ouvrages d'utilité publique.

Article AUI 11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions ou installations doit satisfaire aux conditions définies à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, c'est à dire ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement en général. Elles présenteront pour cela une architecture simple et soignée s'intégrant bien au caractère d'une zone industrielle.

Article AUI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Article AUI 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les espaces libres ainsi que les marges de recul doivent être traités en espaces verts et parkings plantés.
- 13.2. Un projet de plantation devra être joint à toute demande d'occupation du sol.
- 13.3. La zone comprise entre l'alignement et la clôture doit être plantée ou seulement engazonnée si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès et aux carrefours.
- 13.4. La limite Sud-Est du secteur AUI2 est à planter sur une emprise de 20 mètres pour l'obtention d'un écran végétal haut et dense par rapport aux vues émanant de l'autoroute A19.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

- 11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.
- Les enduits à pierres vues sont autorisés sur les murs de clôture, les pignons aveugles, les annexes ou les réhabilitations de bâtiments dont les façades étaient à l'origine traitées comme tel.
- Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région. Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).
- Les toitures des constructions nouvelles présentant des formes architecturales traditionnelles en référence au bâti ancien seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45°. Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis...
- Les matériaux de couverture utilisés seront de la petite tuile de pays en terre cuite, de l'ardoise naturelle, ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.
- Dans le cas de couverture en tuiles, les faitages seront à crêtes et embarrures, les tuiles à rabat en rives sont interdites.
- Les clôtures doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite. Sur rue, elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierre de pays enduite (enduit plein ou à pierres vues) ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'éléments en bois, ...
- Le même dispositif sera utilisé pour les autres clôtures, ou remplacé par un grillage et/ou une haie vive. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux sont interdites. Seules peuvent être admises les parties enterrées ne dépassant pas 0,30 m du sol.

- 11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :
- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
 - équipement public
 - reconstruction en cas de sinistre.
 - intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
 - équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
 - les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

11.4. Éléments du Patrimoine et réhabilitation du bâti ancien

Les réhabilitations du bâti existant et les restaurations et éventuelles modifications des constructions existantes situées dans le périmètre de protection modifié ou repérées au plan et figurant en annexe devront être réalisées dans le respect du bâti, des matériaux et des mises en oeuvre traditionnels.

La réhabilitation des immeubles anciens doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété, et de l'architecture originelle des immeubles.

- Les murs en maçonnerie :

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings ou linteaux bois en retrait) est proscrite.

Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles ou les annexes rustiques peuvent être enduits à léger pierres vues.

A l'inverse, les pierres de taille d'entourage de baies et de chaînes d'angles doivent rester apparentes. A défaut de pierre, les entourages et corniches moulurés réalisés en brique ou en plâtre gros extérieur doivent être conservés et restaurés.

Les enduits seront traditionnels à base de mortier de chaux naturelle de teinte beige venant à fleur des pierres de taille d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou épongés.

- Les ouvertures :

Les percements doivent être plus hauts que larges (soit 1 x 1,5 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. Le métal peut être mise en oeuvre suivant la situation du projet.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront de préférence de teinte foncée. Les vernis et lasures sur bois ou bois laissé apparent sont exclus.

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe en Z.

Les fenêtres doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux assemblés.

- Les toitures.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les vérandas, appentis, etc... Les débords en rive ne sont pas admis.

On conservera (et on visera à restituer) le matériau de couverture originel (telle la petite tuile plate de pays). Le matériau de couverture doit être de la petite tuile de pays (terre cuite), de l'ardoise naturelle 32 x 22 posée au crochet teinté ou au clou, ou de l'ardoise artificielle format rectangulaire 40 x 24 maximum. Noues et arêtières doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Le faîtage doit être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite et scellées à crête et embarrures au mortier de chaux naturelle de ton beige. Les rives des tuiles sont tranchées/scellées (sans tuiles à rabat).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes seront placées à l'aplomb du mur de façade.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et sont par conséquent à réaliser en règle générale en façade arrière. Ils doivent être encastrés et de dimension maximale 78 x 98.

Les cheminées doivent être réalisées en briques simples, massives et bien proportionnées. On fera en sorte que tous les éléments techniques : paraboles, capteurs solaires, etc.. soient placés hors vue du domaine public.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1. Sans préjudice des dispositions de l'article L 123.2.1. du Code de l'urbanisme (retenues par la loi 98.657 du 29 Juillet 1998) qui stipule notamment qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par bâtiment affecté au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé. Pour les activités diverses (artisans, commerces, etc...), il est exigé un nombre d'emplacements suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.
- 13.2. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.
- 13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,4.