

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

1.1 - Les exploitations agricoles et forestières

1.2 - Les commerces de gros

1.3 - Les cinémas

1.4 - Les constructions à usage industriel

1.5 - Les entrepôts

1.6 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autre que celles visées à l'article 1 sont admis sous réserve :

- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU),
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- que l'aménagement de la zone se fasse sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

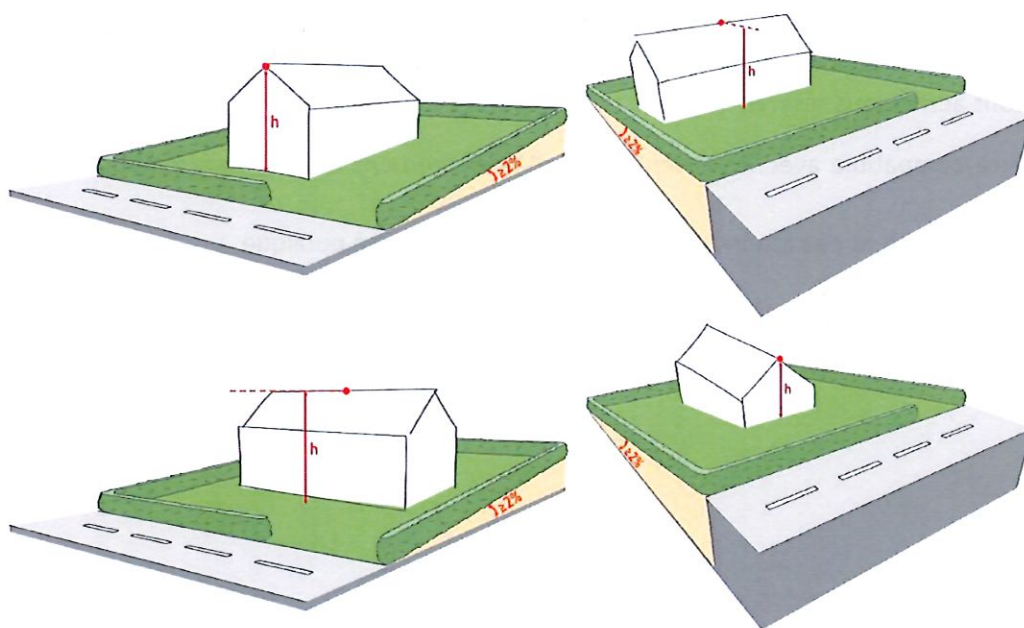
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

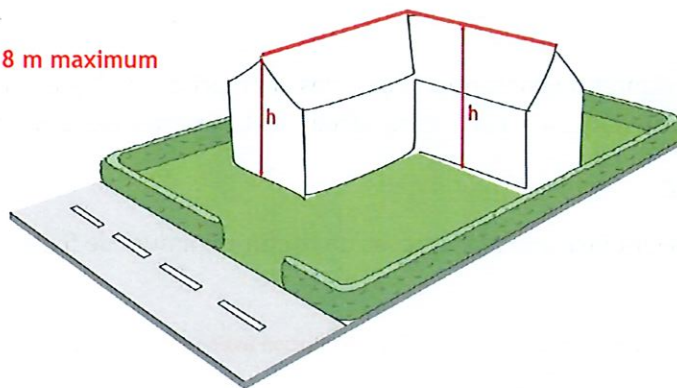


3.2.2 - Constructions à deux pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

Zone AU

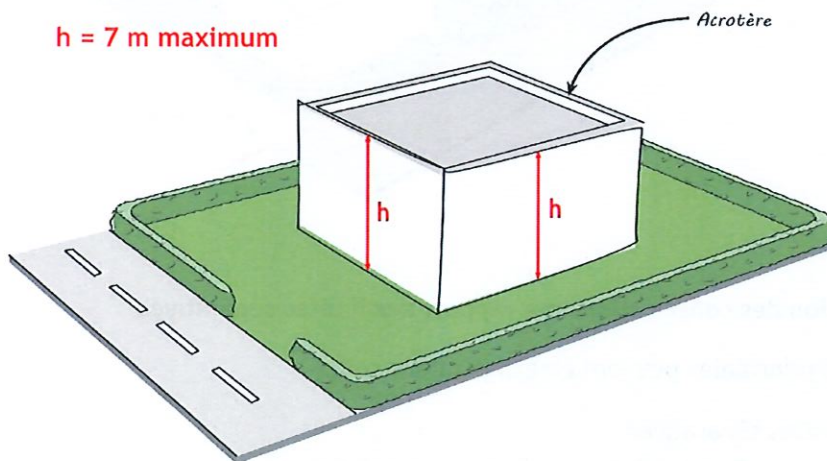
$h = 8 \text{ m maximum}$



3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction ne doit pas excéder 7 mètres.

$h = 7 \text{ m maximum}$



3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

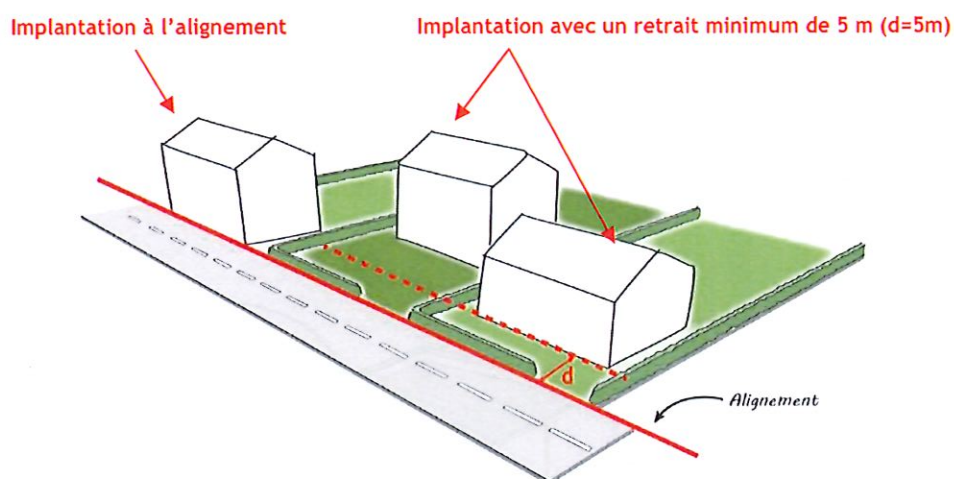
3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

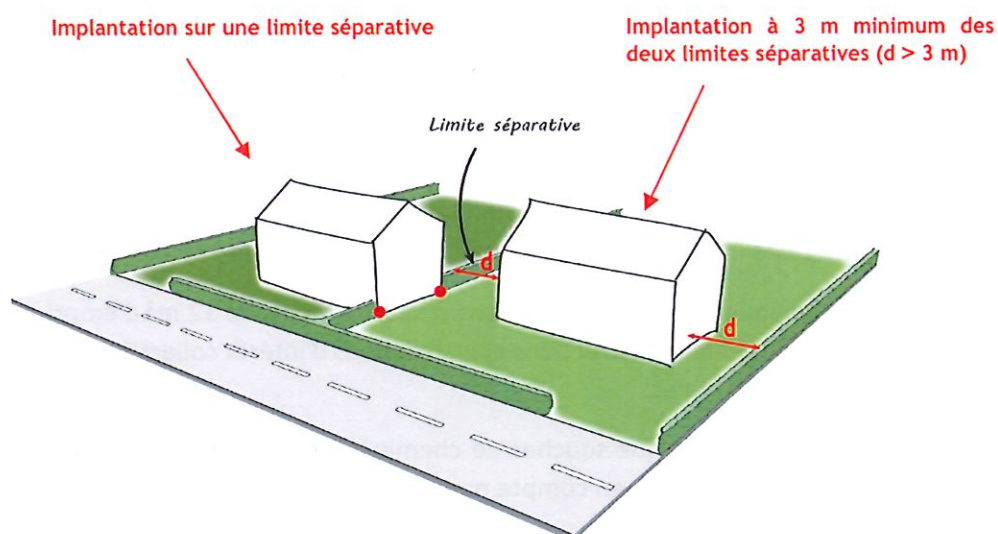
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.



3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées soit :

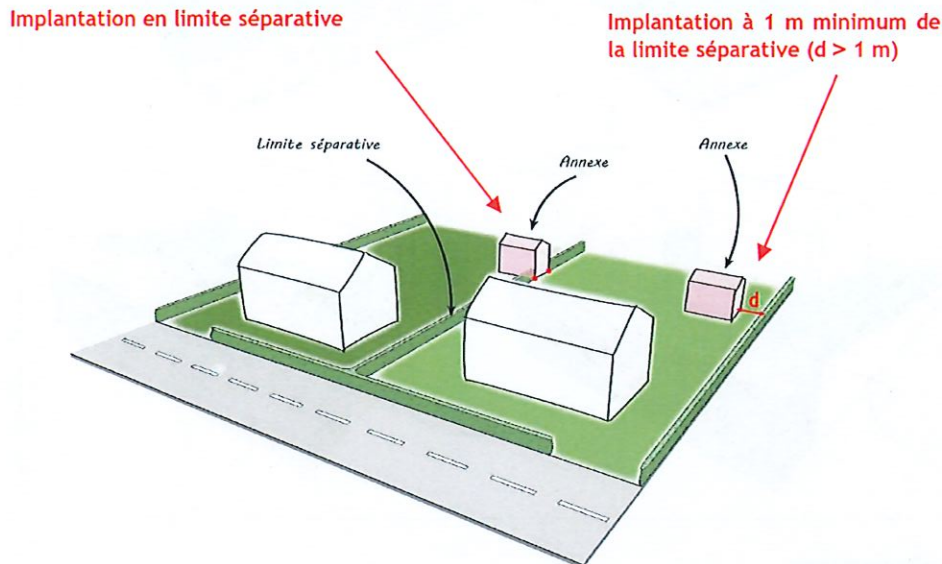
- en limites séparatives,
- soit à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.



Les annexes devront s'implanter soit :

- en limites séparatives,

- à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 1 m de la limite séparative la plus proche.



4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

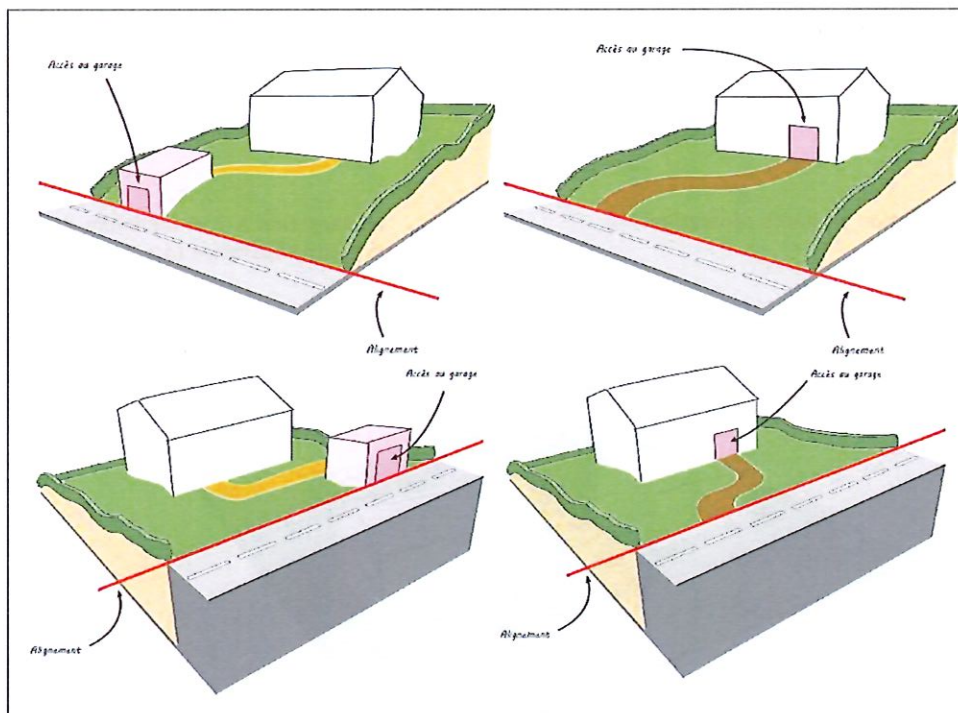
Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 2%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.



4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc.).

Constructions principales et leurs extensions

A l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, sable, chaux ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat ou satiné et respecter les teintes définies précédemment. Les teintes grisées seront autorisées uniquement en produit de finition pour les façades en bois.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

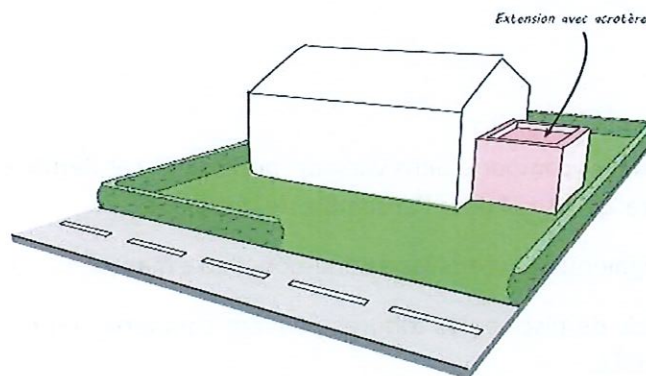
4.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

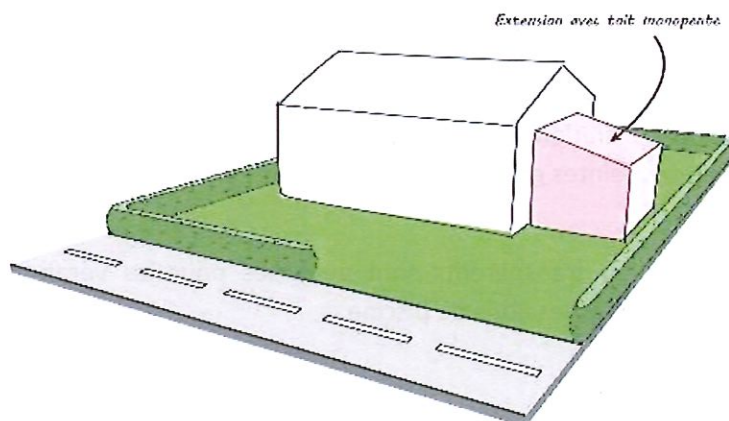
Lorsque la toiture de la construction principale comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées uniquement en volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient en masquées par un acrotère.



Les toitures à monopan sont autorisées en cas d'extension uniquement. Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

Zone AU



Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou métallique (zinc, acier etc...) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, couleur ardoise, acier ou zinc sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

Lorsque la toiture des annexes comporte deux versants principaux, ces derniers devront respecter une inclinaison comprise entre 25° et 45° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates sont également autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspects et teintes :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

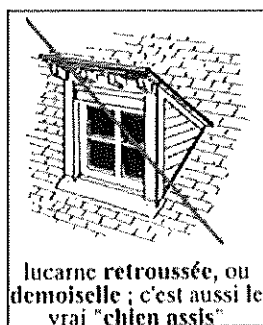
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée :

- sur les parties basses de la toiture,
- ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 0.50 m maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, etc.).

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le muret de 0.50 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).
- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est fixée à 2,00 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol en limite séparatives.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Les terrains doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.

Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Sans objet

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement de véhicule léger par nouveau logement individuel.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum d'une place à partir de 3 logements (habitation collective) et un minimum d'une place pour les constructions à usage d'activités, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir une place de stationnement cycle à minima couvert et sécurisé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant moins de trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - 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 le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

