

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerces ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou campings cars.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes

Article AUR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées :

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées (et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation)
 - Et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
 - Et sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble
- 2.1. Les constructions à usage d'habitat et les constructions et installations d'intérêt collectif ou de service public.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUR-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les voies se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne viennent les inonder

Article AUR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.
- 4.2.3 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

- 4.2.4 Les eaux non domestiques seront rejetées au réseau public d'assainissement après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- Règles générales pour l'ensemble des Zones d'Assainissement Pluviales (ZAP), définies sur la carte du zonage pluvial (jointes en annexe du PLU).

4.3.1 *Pour tous les nouveaux projets urbains :*

- Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s)
- L'environnement proche devra être considéré au moment de la conception du système de gestion des eaux pluviales.
- Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de construction, et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...).
- Le débit de fuite autorisé est fixé par le zonage d'assainissement pluvial de la commune (Cf. annexe du PLU). Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.2 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie supérieure ou égale à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale la plus défavorable.
- La mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 *Cas des nouveaux projets urbains de superficie inférieure à 3000m² :*

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m³ de stockage pour 100 m² de surface imperméabilisée)

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain.
- 4.5 Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article AUR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

Article AUR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux limites publiques au moins égal à 3m.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article AUR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions pourront être implantées soit en limite, soit avec un retrait par rapport aux limites au moins égal à 3m
- 7.2 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra être autorisé.
- 7.3 Les éoliennes ancrées au sol, les antennes radio et relais seront implantées avec un recul au moins égal à 20m par rapport aux limites séparatives.
- 7.4 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés repérés au plan de délimitation en zones, les constructions à usage d'habitations ou d'activités devront observer un recul de 15 m par rapport aux arbres.
- 7.5 Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés soit en limite soit avec un retrait au moins égal à 1m par rapport aux limites séparatives.

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

Article AUR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Article AUR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 Les constructions, ne devront excéder 7 m au faitage
- 10.2 La cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Les éoliennes individuelles fixées au sol ne pourront excéder une hauteur de 12m au total.

Article AUR-11 Aspect extérieur

11.1. Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.3 Toitures :

11.3.1 Les types de toitures suivantes sont autorisées :

- Les toitures à versants présenteront 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.
- les toitures en courbe
- les toitures terrasses végétalisées ou non à condition d'être habillées par des acrotères
- les toitures monopentes à condition d'être habillées par des acrotères.

Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 ne s'appliquent pas en vue de permettre

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - les dispositifs favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.3 Couvertures :

11.3.1 Les couvertures des constructions principales seront réalisées

- soit en matériaux de tonalité ardoise naturelle
- soit végétalisées
- soit en zinc

11.3.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits sauf pour les vérandas.

11.3.3 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la toiture.

11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale ou en matériaux bois.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits sauf pour les vérandas.

- 11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.5 Clôture :
- 11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.5.3 Les palissades bois sont interdites sauf dans le cas de l'aménagement d'une terrasse et sur une largeur de 4m maximum.
- 11.5.4 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.5.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.5.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.5.7 La conception et la réalisation des clôtures devra intégrer les coffrets techniques situés sur l'alignement (coffrets EDF, etc.).
- 11.5.8 Les teintes criardes sont interdites pour les clôtures pleines et à claire voie. Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement afin d'éviter l'impact visuel en cas d'ensoleillement (par exemple, couleur blanche à éviter)

Article AUR-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.
- 12.1.2 Pour les places de stationnement visiteurs :
Les places de stationnement visiteurs doivent être organisées par aires de stationnement commun.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher créée
- 12.3 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
 - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

Article AUR-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2. Espaces verts
- 13.2.1 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.2.2.
- 13.2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Les arbres et les arbustes d'essences locales existants seront dans toute la mesure du possible conservés, si leur état sanitaire est satisfaisant. Les plantations réalisées seront constituées de variétés locales.
- 13.4 Les plantations utilisées, seront constituées d'essences locales conformément à la liste des espèces annexée au présent règlement. Les thuyas sont interdits. Les espèces invasives annexées au règlement du PLU sont interdites.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Article AUR-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables ainsi qu'en matière de gestion de l'eau est encouragée au regard, notamment, de trois caractéristiques :
- une performance énergétique ;
 - un impact environnemental positif ;
 - une pérennité de la solution retenue

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

- 15.2 La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs peut être prévue lors de toute opération de constructions nouvelles. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces verts ainsi que dans les espaces verts résidentiels.
- 15.3 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 15.4 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article AUR-16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières