

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR

*Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.*

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

#### Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers, ainsi que le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.7 Dans le secteur AURe, toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2,
- 1.8 Dans le secteur de zone AURp, sont interdits, les constructions à usage agricole, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie.
- 1.9 Dans le reste de la zone, sont interdits, les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

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

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Dans le secteur de zone AURd, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.3 Dans le reste de la zone, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.4 Dans la zone AURe, seuls sont autorisés les équipements socioculturels
- 2.5. Dans la zone AUR, peuvent être autorisées :
  - 2.3.1. Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
  - 2.3.2. Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.

- 2.3.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

## **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.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.  
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 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 privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Dans la zone AUR, sauf dans le secteur AURp, les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements.

### **Article AUR-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

## 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.
- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

## 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété ; et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique. Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial si il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur
- 4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.
- 4.3.5 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
  - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha aménagé.

## 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 gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

## 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 devront observer un recul de :
  - de 10 m minimum dans le secteur de zone AURe ;
  - de 5 m minimum dans le secteur de zone AURp ;
  - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
- 6.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite pourront être autorisées.
- 6.3 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et 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.
- 6.4 En outre, dans le secteur AURe, les constructions devront observer un recul de 25m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 3m de hauteur, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul minimum de 3m.
  - 7.2 Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul :
    - de 5m minimum dans le secteur de zone AURp
    - de 3 m minimum dans le reste de la zone.
  - 7.3 Les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal :
    - à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5m dans les secteurs de zone AURp,
    - à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m dans le reste de la zone.
  - 7.4 Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité, des implantations en limite pourront être autorisées.
  - 7.5 Pour les annexes, jointives ou non, de faible importance et 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, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.3., être autorisé.
- 1.17 En outre, dans le secteur AURe, les constructions devront observer un recul de 25m par rapport à l'axe cadastral de la rivière.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

## 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 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 30 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en secteur de zone AURp et AURe
  - 45 % dans le reste de la zone.
- 9.2 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 9.3 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de :
  - 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le secteur de zone AURp ;
  - 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière dans le reste de la zone.
- 9.4 En outre, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être réalisées d'un seul tenant et leur emprise maximale au sol est fixée à 35m<sup>2</sup>.

## 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. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans l'article 10.1, ne devront excéder 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)<sup>3</sup>.

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée

---

<sup>3</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

## Article AUR-11 Aspect extérieur

### Généralités :

- 11.1 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.
- 11.2 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.

### Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 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.
- 11.5 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.
- 11.6 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...
- 11.7 Des ouvertures seront réalisées dans les pignons des nouvelles constructions. En cas d'impossibilité technique, un traitement architectural devra être réalisé (clins bois sur la pointe de pignon, jeux d'enduits, habillage brique...)

### Toitures :

- 11.8 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.
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.7 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,  
sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 11.10 Dans le secteur de zone AURp, Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise.  
Dans le reste de la zone, les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
- Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.12 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.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 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.

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

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Clôture :

- 11.17 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.18 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.
- 11.19 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.20 Les murs de clôtures en brique et silex sont également autorisés à condition de respecter les hauteurs mentionnées à l'article 11.16.
- 11.21 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

- 11.22 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
- 11.23 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, troènes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs. (sauf règlement sanitaire en cours)
- 11.24 Les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits

Panneaux solaires :

- 11.25 Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

**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. Sauf impossibilité technique, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
  - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales :
- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3. Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.1.4 Pour les activités libérales :
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.1.5. Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.6 Pour les hôtels :
- 1 place pour 2 chambres
- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

## 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 Dans le secteur AURp, les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 55% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.2 Dans le reste de la zone, les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> 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.

## SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

### Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,4 en secteur de zone AURp ;
  - 0,6 dans le reste de la zone.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de :
- 0,2 dans le secteur AURp ;
  - 0,4 dans le reste de la zone.