

ZONE AUr

ZONE AUr

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUr des Renardières est une zone à urbaniser dédiée aux activités économiques.

Celle-ci est localisée au sud de la commune, à l'est de la RD910 et en retrait de la voie.

La partie sud est partiellement urbanisée et accueille de l'habitat rural dispersé et d'anciens bâtiments d'élevage reconvertis en locaux d'activités.

L'objectif du PLU sur ce secteur est de permettre la restructuration globale de la partie sud déjà urbanisée et le développement de la partie nord actuellement libre de construction sans interférer avec les conditions de circulation de la RD910. Ceci suppose la constitution d'un réseau de voies de desserte desservant la zone du nord au sud, sans accès direct depuis la RD 910.

Le PLU prévoit également le renforcement des continuités végétales et du réseau d'itinéraires piétons-vélos sur le site, ce dernier étant situé au sein de la trame verte et bleue communale.

L'urbanisation de cette zone interviendra après modification du PLU lorsque le réseau de voirie et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

Une orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de desserte et d'aménagement de la zone à terme.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de terrains argileux :

- le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;*
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

AUr-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

AUr-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

La réhabilitation et l'extension, sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher ;

La réhabilitation et l'extension, sans changement de destination, des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de leur emprise au sol ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et directement liés au développement de la zone.

AUr-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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.

Aucun nouvel accès depuis la RD910 n'est autorisé.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

AUr-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ;
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe. Si un système autonome est réalisé, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 1l/ha/s.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-purifiés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

AUr-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

AUr-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

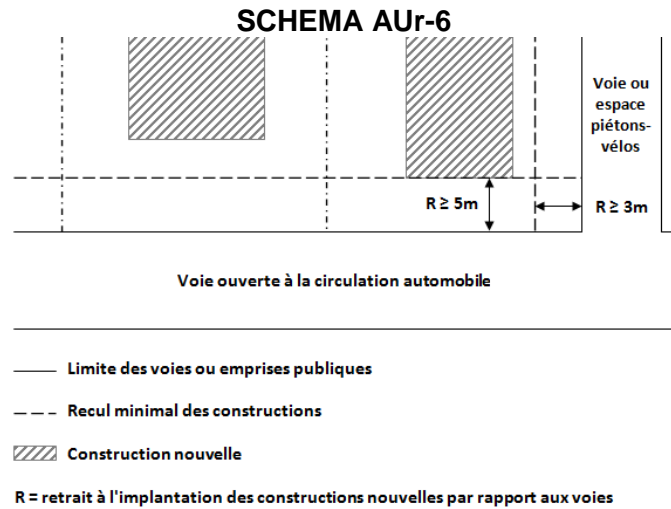
Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Le long des principaux axes routiers, les constructions doivent être implantées suivants les dispositions graphiques figurant sur le plan.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques (cf. schéma AUr-6).



Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

AUr-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite.

Les bâtiments doivent être implantés soit :

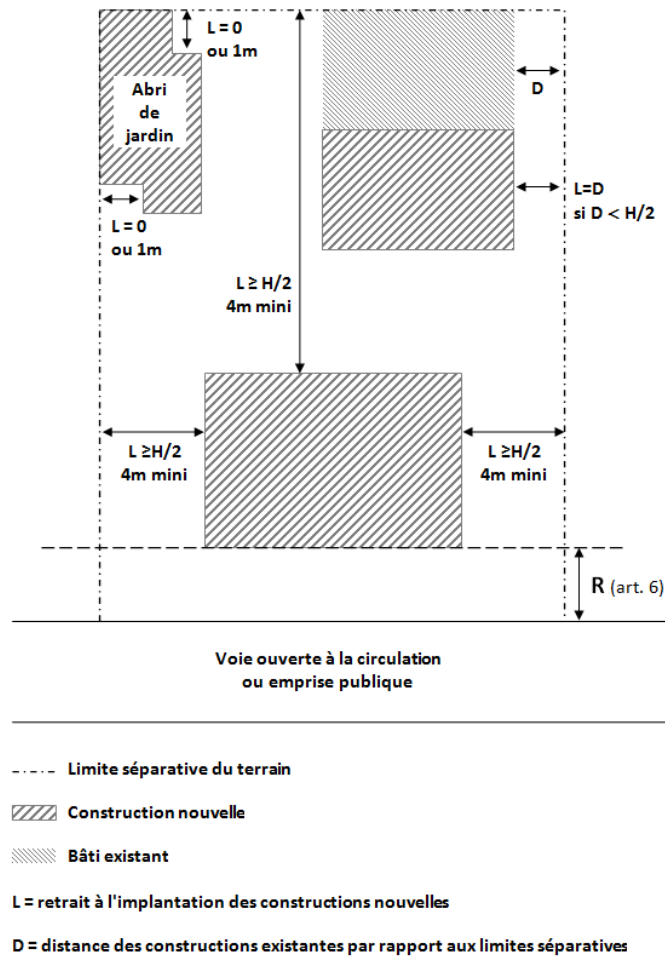
- dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (cf. schéma AUr-7).

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

SCHEMA AUr-7



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

AUr-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

AUr-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

AUr-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout au point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions destinées aux activités est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de :

- RDC+1+comble (trois niveaux habitables), soit 9 mètres pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (deux niveaux habitables), soit 6 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

AUr-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par des aménagements paysagers et par l'implantation des constructions.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

Toutes les façades, (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (exemple : décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette

disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

Toiture :

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Ouvertures

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Sauf impossibilité technique en cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Le long de la RD 910, elles sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie.

Le long des autres voies et en limites séparatives, les clôtures doivent être composée d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Une composition différente des clôtures peut être admise afin de masquer des constructions de stockage des déchets ou des constructions et installations techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'activité occupant le terrain.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Aires d'exposition et de stockage à l'air libre

Au sein de la bande de recul bordant la RD910, les aires d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ne sont autorisées qu'à condition de faire l'objet d'un aménagement soigné et cohérent avec le traitement paysager des espaces environnants.

La surface des aires d'exposition et de stationnement ne peut en aucun cas excéder 50% de la superficie de la bande de recul du terrain.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être spatialement circonscrites et ne pas être visibles depuis les voies et terrains voisins. Le cas échéant, elles peuvent être entourées d'une haie, d'un mur ou d'un claustra.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne comporter ni saillie ni débord.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

**AUr-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet.

**AUr-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts en pleine terre.

Les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques doivent comporter 50% d'espaces verts.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers identifiés sur le plan du règlement au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

AUr-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

