

# CHAPITRE III-2

## Dispositions applicables à la zone AUR

### **Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage principal d'habitation.**

Elle comprend le secteur AURc où les commerces sont autorisés, et le secteur AURm où l'urbanisation est destinée à des maisons individuelles.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés aux travaux de construction de bâtiments et d'aménagement paysager des espaces non construits,
- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces, **sauf dans le secteur AURc** et sauf dans les cas prévus à l'article AUR 2,
- Les bureaux, sauf dans les cas prévus à l'article AUR 2,
- Les locaux industriels,
- Les établissements ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les entrepôts,
- Les activités qui portent atteinte à la salubrité et à la sécurité et apportent une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage,
- Les installations classées,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement des terrains pour le camping et le stationnement des caravanes, et les aires naturelles de camping,
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les entreprises de cassage de voitures,
- Les déchetteries,
- Les dépôts de toute nature.

## **ARTICLE AUR 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement, respectant les orientations particulières d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n° 2-2 du P.L.U..**

**SONT ADMIS, À LA CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS DE LA PIÈCE N° 2-2 :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements publics et d'intérêt collectif,
- Les commerces, activités de services et bureaux dans la mesure où ces activités relèvent du domaine de la santé (profession libérale, cabinet médical ou paramédical, maison de santé, etc.)
- Dans le secteur AURc, les commerces.

### **PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **AUR 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **AUR 2-2. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain ( P.P.R.M.T.), annexé au P.L.U.

#### **AUR 2-3. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

## **AUR 2-4. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUR 3- ACCÈS ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **1 - ACCES**

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

#### **ARTICLE AUR 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Un réseau incendie devra être dimensionné pour assurer la défense de la zone ou toute autre disposition permettant d'assurer cet objectif devra être prise.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supporte.

###### **a) Eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées. Il sera assuré par des canalisations souterraines.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

## b) Eaux pluviales

b-1/ La prise en charge des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

b-2/ Les promoteurs auront pour obligation de mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la rétention à la parcelle de 50 % des volumes d'eaux pluviales générés par l'imperméabilisation des sols et de respecter le débit de fuite minimum imposé par le SDA en vigueur avant rejet dans les réseaux du syndicat intercommunal compétent en matière d'assainissement.

b-3/ Pour atteindre cet objectif de débit de fuite, on pourra avoir recours aux solutions alternatives suivantes :

- Infiltration des eaux pluviales à la parcelle (puits d'infiltration, drainage...),
- Réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété (comme un bassin de retenue ou de stockage).

Les deux alinéas précédents (b-2 et b-3) ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les eaux extraites des parkings en sous-sol devront faire l'objet d'un traitement spécifique conforme à la législation relative à l'assainissement notamment pour traiter les rejets d'hydrocarbures et de détergent.

Dans tous les cas le risque de pollution devra être géré par un système de prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

## c) Techniques alternatives

On se référera au cahier de recommandations environnementales.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

*L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.*

## 3. AUTRES RÉSEAUX

### Électricité - télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

## 4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des points de stockage adaptés doivent être prévus pour les logements.

## **ARTICLE AUR 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)**

**Sans objet.**

## **ARTICLE AUR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées en limite de la voie ou de l'emprise publique ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, une distance d'au moins 3 m de l'alignement public doit être respectée. Cette dernière distance n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

### **SECTEUR AURm**

Dans le secteur AURm, les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie, publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules, d'au moins 3 mètres. La présente disposition n'est toutefois pas applicable aux sentes, aux noues, et aux espaces-tampons végétalisés, non-ouverts à la circulation des véhicules.

## **ARTICLE AUR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales** Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 3 mètres.** Cette dernière marge n'est toutefois pas opposable aux équipements collectifs d'intérêt général.

## **ARTICLE AUR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

**Non réglementé.**

## ARTICLE AUR 9 - EMPRISE AU SOL

**L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.**

**Dans le secteur AURc, l'emprise au sol est limitée à 60 %.**

Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

### SECTEUR AURm

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'article AUR.9 est, dans le secteur AURm, applicable à chaque terrain ou à chaque lot issu du découpage foncier.

## ARTICLE AUR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définition en annexe)

**La hauteur totale des façades des constructions est limitée à 13,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; aucun garde-corps ni ligne de vie n'est autorisé au-dessus de cette limite.**

**La hauteur totale des constructions est limitée à 14,00 mètres au faitage.**

Un seul niveau habitable est autorisé sous les combles.

### SECTEUR AURm

**La hauteur totale des façades des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ; aucun garde-corps ni ligne de vie n'est autorisé au-dessus de cette limite.**

**La hauteur totale des constructions est limitée à 11,00 mètres au faitage.**

Un seul niveau habitable est autorisé sous les combles.

## ARTICLE AUR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### Prescriptions générales :

Toute construction ou ouvrage, à édifier ou à modifier, devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Cette disposition s'applique également aux extensions, aux annexes et clôtures.

Toutes les façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

L'implantation du bâti, et l'organisation des façades devront permettre de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des espaces intérieurs.

## **1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volume s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. Les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

## **2 - Toitures**

### **a) Pente des toitures**

Les toitures pourront être en terrasse ou en pente :

Dans le cas des toitures terrasses, un acrotère (ou une autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant. Les garde-corps seront constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant un parapet, à l'exclusion des dispositifs à claire-voie en béton, bois, ou métal.

Les toitures terrasses accessibles comprennent un dispositif de plantation et un point d'eau.

Sauf dans le secteur AURm, les toitures terrasses visibles et non-accessibles seront végétalisées.

Dans le cas des toitures en pente, elles devront être à deux versants, et présenter des pentes maximales de 35°. Dans le secteur AURm, les pentes maximales sont portées à 45°.

### **b) Capteurs solaires**

Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade (sauf sur des façades en maçonnerie composée de matériaux naturels) et un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement, et avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion d'un capteur solaire devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise.

## **3 - Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes. Les constructions doivent présenter une unité et une qualité d'aspect.

Les façades latérales seront traitées à l'instar des façades sur voirie.

Dans le secteur AURm, les façades aveugles sont autorisées sur les seules limites séparatives joignant l'alignement.

Ces configurations sont possibles si une attention particulière est portée sur le traitement des ponts thermiques. Les ajouts de dalle, les plates-formes en saillie, les balcons, les corniches, les appuis de fenêtres... seront conçus pour éviter les salissures et coulures sur les parois verticales des façades.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades devront être traités de manière séquencée.

### Aspects des façades

Les matériaux figurant dans une palette dite « à vraie matière » sont encouragés.

Le blanc pur est proscrit. La tendance colorée des façades doit osciller entre les tons gris, beige et ocre jaune. Ces deux dernières dispositions ne sont toutefois pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les enduits sont autorisés à la condition d'être associés à des éléments de modénature que peuvent être les occultations. 100 % de surface enduite sont proscrits.

Les garde-corps devront être conçus de manière à être le plus discret possible et de façon à éviter la mise en place ultérieure de dispositifs d'occultation inesthétiques.

Sont interdits pour occulter les balcons et en surplomb des grilles sur voie publique : les éléments comme les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, ou autres matériaux hétéroclites.

Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les antennes, les ventouses des chaudières, les lanterneaux, etc. et de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition des façades, de manière à ce que ces ouvrages soient invisibles depuis l'espace public. Les aspects apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

L'utilisation du PVC pour les menuiseries des baies est proscrite. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Dans le secteur AURc, une occultation amovible d'une devanture commerciale devra être composée d'un rideau métallique micro-perforé, impérativement installé à l'intérieur du volume du bâtiment.

#### 4 - Clôtures

Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les limites entre l'espace privé et public devront être au minimum traitées par une lisse.

**La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,20 m. ;** cette disposition n'est toutefois pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

Dans le secteur AURm, **la hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 mètre. Toutefois, sauf sur une profondeur de 4 mètres, comptés à partir du nu de la façade postérieure, la hauteur maximale des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre.** Les clôtures sur la voie ou l'emprise publique seront formées, soit d'un barreaudage vertical en bois, doublé vers l'intérieur de la parcelle par une haie champêtre, soit d'une simple lisse, carrée ou rectangulaire, limitée à 0,40 mètre de hauteur.

Les parois supportant les coffrets techniques pourront être, sur une faible largeur, en maçonnerie, en métallerie, ou en bois.

#### 5 - Locaux accessoires

Les abris de jardins autorisés seront implantés en cœur d'ilot ou sur les limites séparatives. Ils doivent être traités en cohérence en volume et en aspect avec les ensembles bâties de la parcelle.

Les dimensions des abris de jardin feront au maximum 3 m x 3 m x 2,20 m de hauteur.

Leurs toitures seront plates ou inclinées avec une pente unique.

## ARTICLE AUR 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum suivant :

- 2 places de stationnement par logement pour les maisons individuelles,
- 1,5 places de stationnement par logement pour les autres types de logement,

Le stationnement résidentiel devra être organisé en parking souterrain dans sa totalité, sauf pour les maisons individuelles dans la zone AUR, et sauf pour les autres types de constructions dans le secteur AURc.

Le stationnement doit être réalisé dans le respect des normes en vigueur concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Conformément à l'article L.151-31, al. 1<sup>er</sup>, du code de l'urbanisme, cette obligation ne porte que sur une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

La rampe d'accès au parking en sous-sol doit être intégrée au bâtiment. Elle sera fermée par une porte implantée à l'alignement de la façade.

Pour définir le dimensionnement des places, espaces de dégagement et aires de stationnement, le stationnement des 2 roues, et pour le stationnement dédié aux activités autorisées, on se référera à l'annexe II du règlement.

Cette annexe II n'est toutefois applicable, ni aux équipements collectifs d'intérêt général dans la zone AUR, ni aux commerces dans le secteur AURc.

## ARTICLE AUR 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Dispositions générales :

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues.

Une superficie minimum de 30 % de la surface totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts ; cette disposition n'est toutefois pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par des voies de circulations doivent être engazonnées ou fleuries, agrémentées par des plantations de haies et plantées d'arbres à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

A l'exception des voies de desserte, les aires aériennes de stationnement seront non-imperméabilisées.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

**Sans objet.**