

## ZONE AU : Les secteurs AUR

### **Le secteur A Urbaniser Résidentiel :**

« Le secteur AUR comprend 2 sites.

AUR1 est aujourd'hui considéré comme une enclave agricole dans le centre-ville. Il s'agissait des terres agricoles d'une ancienne exploitation maraîchère.

AUR2 peut être actuellement considéré comme un espace mutable. En effet, ce terrain abritait le complexe sportif Claude Bréant mais la municipalité a souhaité réaliser un nouveau complexe en face du collège Georges Brassens, sur les hauteurs du secteur NAI du POS. La vocation du Stade Claude Bréant n'a donc plus lieu d'être et est désuète.

### **Objectifs recherchés :**

- ✓ Raccorder les nouveaux secteurs de développement aux lieux de vie de la commune ;
- ✓ Structurer le développement urbain autour du centre-ville fonctionnel ;
- ✓ Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et naturel ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-ville. »

*(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, pages 56 et 61)*

AUR2 est impacté par un indice de cavité souterraine, le périmètre de risque associé est identifié au plan de zonage. Ce terrain ne pourra éventuellement devenir constructible qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque d'effondrement.

La présence d'éléments intéressants du paysage et du patrimoine bâti, recensés et répertoriés au document graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est avérée sur certains sites (AUR2). Il s'agit d'alignements boisés qui doivent être protégés.

### Article AUR.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**AUR.1.1.** Les zones d'activités ainsi que les constructions à destination industrielle, sauf celles qui sont autorisées à l'article AUR.2.

**AUR.1.2.** Les constructions à destination agricole ou forestière.

**AUR.1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**AUR.1.4.** Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**AUR.1.5.** L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**AUR.1.6.** L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

**AUR.1.7.** Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

**AUR.1.8.** Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

**AUR.1.9.** Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

### Article AUR.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**AUR.2.1.** Les sites AUR doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### *Les constructions :*

**AUR.2.2.** Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leurs extensions et annexes.

**AUR.2.3.** Les constructions à destination d'équipement public, ainsi que leurs extensions et annexes.

**AUR.2.4.** Les constructions à destination commerciale, de bureau, d'artisanat, d'hébergements hôteliers, d'activité et de service, ainsi que leurs extensions et annexes, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances sonores, olfactives et visuelles pour l'environnement immédiat.

**AUR.2.5.** Les constructions nouvelles nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

**AUR.2.6.** Les aires de stationnement.

**AUR.2.7.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

**AUR.2.8.** Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**Les reconstructions :**

**AUR.2.9.** En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la demande de reconstruction intervienne dans les 4 ans après le sinistre. Au-delà de ce délai, la reconstruction d'un bâtiment détruit est soumise aux règles du PLU en vigueur.

**AUR.2.10.** Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- la reconstruction et l'extension mesurée doivent, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

### **Article AUR.3. : Accès et voirie**

**Les accès :**

**AUR.3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**AUR.3.2.** La plupart des accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.

**AUR.3.3.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**AUR.3.4.** Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers. Dès que cela est possible, le nouvel accès doit être jointif à un accès existant.

**AUR.3.5.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**La voirie :**

**AUR.3.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**AUR.3.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons (et des cycles).

**AUR.3.8.** En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

## Article AUR.4. : Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :**

**AUR.4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**AUR.4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Sur certains secteurs, l'insuffisance des réseaux aval peut conduire à la mise en œuvre de bassin de régulation des eaux usées en attente de la restructuration des collecteurs d'évacuation.

**Assainissement des eaux pluviales :**

**AUR.4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

**AUR.4.4.** Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

**AUR.4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

**AUR.4.6.** Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

**AUR.4.7.** Les opérations d'urbanisme visant à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

**AUR.4.8.** Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

**AUR.4.9.** Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public sont conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

**AUR.4.10.** Pour toute nouvelle construction, un dispositif de récupération des eaux pluviales peut être installé. Celui-ci ne doit pas être visible depuis les espaces publics.

**Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :**

**AUR.4.11.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

**Article AUR.5. : Caractéristiques des terrains**

**AUR.5.1.** Pour les nouvelles constructions principales, en l'absence d'assainissement collectif, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m<sup>2</sup>.

**AUR.5.2.** Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

**Article AUR.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**AUR.6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre le principe de mixité sociale (logements sociaux et/adaptés, logements séniors, etc...) et de densification de l'espace, les nouvelles constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques ou en limite d'emprise publique.

**AUR.6.2.** L'article AUR.6.1. ne s'applique pas aux agrandissements et annexes jointives de constructions principales existantes, qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou, qui peuvent, si aucune autre possibilité d'agrandissement ou d'implantation d'annexe n'est possible, s'implanter à moins de 5 mètres des emprises publiques.

**AUR.6.3.** L'article AUR.6.1. ne s'applique pas aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres.

**AUR.6.4.** L'article AUR.6.1. ne s'applique ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction de recul.

**Article AUR.7.: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**AUR.7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur ou sans être inférieur à 3 mètres.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre le principe de mixité sociale (logements sociaux et/adaptés, logements séniors, etc...) et de densification de l'espace, les nouvelles constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives ou en limite séparative.

**AUR.7.2.** L'article AUR.7.1. ne s'applique pas aux agrandissements et annexes de constructions principales, qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou, qui peuvent, si aucune autre possibilité d'agrandissement ou d'implantation d'annexe n'est possible, s'implanter avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

**AUR.7.3.** L'article AUR.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

### **Article AUR.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

### **Article AUR.9. Emprise au sol**

**AUR.9.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 35% de l'unité foncière dans les secteurs AUR.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mettant en œuvre le principe de mixité sociale (logements sociaux et/adaptés, logements séniors, ect...) et promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

### **Article AUR.10. Hauteur maximum des constructions**

**AUR.10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**AUR.10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 7,5 mètres à l'égout de toiture pour les constructions autorisées dans le secteur AUR.

**AUR.10.3.** La hauteur maximale autorisée des annexes non jointives est fixée à 3 mètres et la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives et les agrandissements.

**AUR.10.4.** La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'installation ou d'ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est de 12 mètres à l'égout de toiture.

### **Article AUR.11. Aspect extérieur**

**AUR.11.1.** L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

**AUR.11.2.** Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

**AUR.11.3.** Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**AUR.11.4.** Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit respecter les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

**AUR.11.5.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**Les toitures :**

✓ Types de toiture

**AUR.11.6.** Les toitures des constructions principales, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 45° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

**AUR.11.7.** Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions principales, à condition qu'elles soient végétalisées.

**AUR.11.8.** Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions principales, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

**AUR.11.9.** Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, promouvant des formes innovantes d'habitat, des formes architecturales variées et des projets d'architecture contemporaine, les articles AUR.11.6. à AUR.11.8. ne s'appliquent pas à condition de respecter le caractère du tissu urbain environnant.

**AUR.11.10.** Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ Matériaux et couleurs de toiture

**AUR.11.11.** Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

**AUR.11.12.** Les matériaux brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de garantir l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

**AUR.11.13.** Les toitures des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

**Les façades :**

**AUR.11.14.** L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

**AUR.11.15.** Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

**AUR.11.16.** Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

**AUR.11.17.** Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

**AUR.11.18.** Les tons criards sont interdits. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

**AUR.11.19.** Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale.

**Les clôtures :**

**AUR.11.20.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**AUR.11.21.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,70 mètre sur limite séparative et 1,40 mètre sur rue.

Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs.

## Article AUR.12. Stationnement des véhicules

**AUR.12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**AUR.12.2.** Les parking et parcs de stationnement extérieurs doivent être traités en matériaux perméables et peuvent être végétalisés. Dans tous les cas, ils doivent être accompagnés de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent aussi être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

**AUR.12.3.** Sur les parcelles des constructions à vocation d'activités, de commerces, de bureaux, d'équipements ainsi que dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitation, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

**AUR.12.4.** Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme « *Si le demandeur ne peut satisfaire aux obligations de stationnement prévues par le règlement du PLU, il devra justifier d'une place de stationnement dans un parking privé ou public ou bien verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement* ».

**AUR.12.5.** Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées doivent être végétalisés afin qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

**AUR.12.6.** Le nombre d’emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à destination d’habitation :

- 2 places de stationnement sur domaine privé, hors entrée charretière ;
- Dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, les places de stationnement peuvent être mutualisées en aire de stationnement à raison d’au moins 1 place par logement et 2 places à partir de 75m<sup>2</sup> de plancher ;
- Dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, 1 emplacement vélo par logement dans un dispositif fermé ou couvert ;
- Il n’est pas fixé de nombre de places de stationnement minimum pour les logements sociaux, à condition qu’ils soient situés à proximité raisonnable des dessertes de transport en commun (250 mètres d’un arrêt).

Constructions à destination d’activité et de bureau :

- 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Construction à destination de commerce :

- jusqu’à 75 m<sup>2</sup> de surface de vente, le nombre de places exigibles doit être déterminé en fonction des besoins liés à l’activité, au-delà il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Article AUR.13. Espaces libres et plantations**

**AUR.13.1.** Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l’abattage d’arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

**AUR.13.2.** Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**AUR.13.3.** Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

**AUR.13.4.** Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 30% de l’unité foncière. Dans le cas d’opérations d’aménagement d’ensemble ces minimums d’espaces verts doivent être calculés en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

**AUR.13.5.** Les haies composées d’essence arbustive ne doivent pas dépasser 1,70 mètre maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,40 mètre maximum de hauteur en limite d’emprise publique.

**AUR.13.6.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

### **Article AUR.14. Possibilité maximale d’occupation du sol (COS)**

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.