

CHAPITRE III - ZONE 2 AU

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- 2AU_p, zone d'urbanisation future d'intérêt paysager,

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementée", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 2- Les constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- 3- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;
- 4- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5- Le stationnement isolé des caravanes ;
- 6- les constructions et installations liées à l'activité agricole, sauf les extensions des activités existantes,
- 7- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine ;
- 8- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations et associations foncières urbaines) sont autorisées à condition qu'elles soient à dominante d'habitat. Dans ces opérations pourront être admises des constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine). De plus, les opérations d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont également autorisés :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elles existent à la date d'approbation de la première révision du POS valant élaboration du PLU ;
- les piscines sur des terrains supportant des habitations existantes ;
- les installations et travaux divers, visés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, suivants s'ils sont réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de la réalisation des équipements de tout ou partie de la zone :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les principes d'accès à la zone définis sur les documents graphiques du PLU devront être respectés. Les accès sont limités à deux par terrains. Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

3.2 VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

Le profil, l'aménagement et le traitement des voies à réaliser devront tenir compte des orientations particulières définies dans le PLU, en particulier en ce qui concerne le traitement paysager. Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, en tenant compte des orientations particulières définies dans le PLU.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAUX USEES

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

4.2 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus ou en cas de construction d'une piscine.

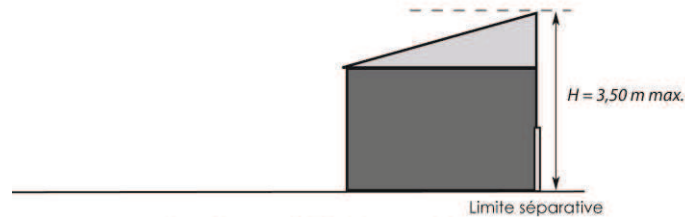
ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

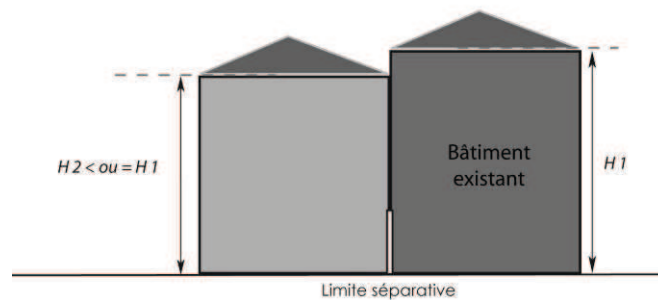
Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas (n°1) de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage ;
- dans le cas (n°2) d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

ARTICLE 7 : Constructions admises en limite séparative



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, sauf en 2AU_p, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires - sanitaires - sportifs...) sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres.

De plus, dans la zone 2AUp, la hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,50 mètres.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans l'ensemble de la zone, les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Dans l'ensemble de la zone sauf en 2AUp, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m., surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En 2AUp, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,40 mètres, éventuellement surmontés de lisses métalliques. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Dans l'ensemble de la zone, In limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans l'ensemble de la zone, il est exigé :

	Norme imposée
Habitat	Deux places par logements Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place / chambre et par 5m ² de surface de plancher de restaurant
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher
Commerces de plus de 50m² de surface de vente	1 place / 20m ² de surface de plancher crée
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable avec un minimum de 1 place de stationnement pour 75m ² de surface de plancher crée.

MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 2AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Il est recommandé l'utilisation d'essences locales.

13.2. ESPACES VERTS

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20%.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.