CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone II AUa

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future à destination principale d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble, et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires.

Adaptations mineures :

En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Nonobstant ces dispositions et en application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
-

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article II AUa 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination artisanale.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, sauf celles autorisée à l'article 2.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et les exhaussements à l'exception de ceux visés à article AUa 2.
- Les parcs d'attractions.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.

Article II AUa 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces dans le cadre d'une opération d'ensemble.(plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir) et du respect du schéma de liaison ci-dessous.
- Les extensions et annexes des constructions existantes
- Les affouillements ou les exhaussements nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.

- L'édification d'ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AUa. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

L'autorisation d'urbanisme est conditionnée, le cas échéant, à l'avis du SPANC, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et qui vient à être détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article II AUa 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1) Accès

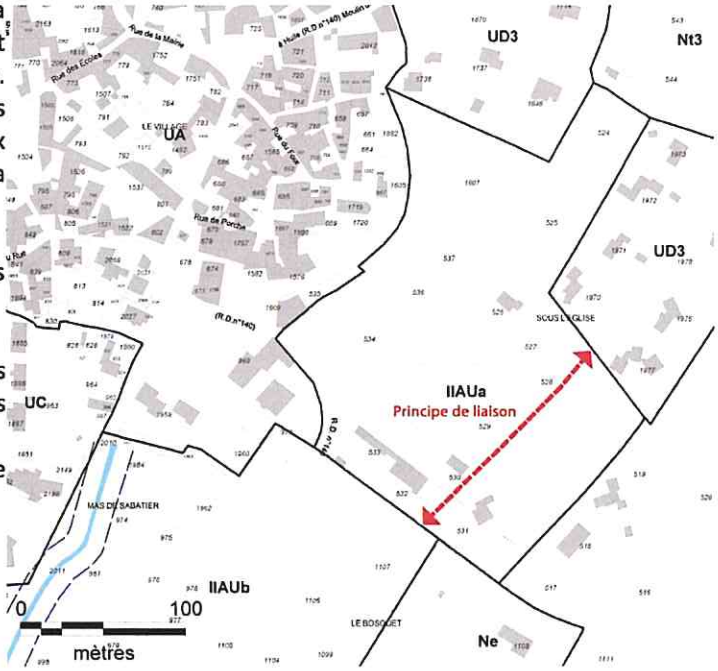
Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Une zone non close sera prévue dans l'emprise du projet pour permettre aux véhicules de manœuvrer en dehors de la voie publique.

Les accès autres que regroupés et aménagés sont interdits sur la RD 140.

Les aménagements devront respecter les principes de desserte mentionnés le cas échéant au schéma ci-contre.
Un principe de liaison piétonne pourra être envisagé pour rejoindre la rue du levant.



Pour être constructible, un terrain ou un lot doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Hors et en agglomération, toute création d'accès, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, qui a la possibilité de refuser pour des motifs de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

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, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Toutes les voies publiques ou privées devront être ouvertes à la circulation publique.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. À défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.
Toutes les nouvelles voies devront présenter

- une bande de roulement de 3m minimum pour une voie à sens unique, et 5 m pour une voie à double sens,
- un trottoir sur un côté au moins, sur toute la longueur de la voie, d'une largeur minimum de 1m40, avec possibilité de rétrécissement ponctuel à 0m80,
- un éclairage répondant aux normes en vigueurs notamment en matière d'accessibilité.

Article II AUa 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement (filière : tranchées d'assainissement), à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

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 d'eaux pluviales ou en cas d'incompatibilité avec la capacité du réseau, les eaux pluviales seront récupérées sur le terrain d'assiette de l'opération et évacuées vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas de création de surface imperméabilisée supérieure à 10 m² (construction nouvelle, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha ou de la norme opposable à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas d'opération d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), le dimensionnement et la réalisation de ces dispositifs se feront à l'échelle de l'opération.

Les passages privés, carrossables ou non, ou piétonniers, doivent être libérés des eaux de ruissellement évacuées vers un exutoire. Ces dispositifs devront retenir tous matériaux (terre, feuilles, etc ...) pour éviter leur déversement sur la voie ou dans les réseaux publics.

4) Électricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article II AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SUPPRIMÉ

Article II AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 7 mètres de l'axe de ces voies ou de ces emprises publiques.

Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires

aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.

- Piscines : Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article II AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de constructions qui n'excèdent pas 3 mètres de hauteur totale, sous réserve que la somme des longueurs des différentes constructions implantées sur une même limite séparative n'excède pas 10 m
- lorsque les constructions édifiées sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelées en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles) et de la longueur des façades en limite (2/3 minimum de façade commune).
- dans le cadre des opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou à partir de 2 terrains à bâtir), à l'exception des limites d'emprise du terrain sur laquelle est réalisée ladite opération le long desquelles s'appliquera la règle générale H/2, minimum 3 mètres.

Cas particuliers

- Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

- Piscines : les piscines ne dépassant par 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,50 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

Article II AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article II AUa 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 35 % de la superficie totale de ladite unité foncière.

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, hors débords de toitures et terrasses non couvertes. Constituent ainsi de l'emprise au sol les constructions fermées (créatrices de surface de plancher) ou non (abris, auvent voiture....), mais également les bassins de piscines.

Article II AUa 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel avant travaux ou terrassement, est fixée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres en cas d'acrotère.

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.

Article II AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient le cas échéant faire échec à un projet d'architecture témoignant d'innovation ou de qualité.

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

Sont interdits en façades sur rue les climatiseurs et les antennes paraboliques.

Les toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 30 % par rapport à l'horizontale.
Elles seront exécutées en tuiles canal, de la teinte traditionnelle du pays.
Les toitures-terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment, et que leur surface n'excède pas 30 % des surfaces des toitures. Dans ce cas, les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les fenêtres de toit et les verrières seront acceptées si elles sont intégrées aux volumes de la toiture (chien-assis interdit).

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

Les façades

Les enduits extérieurs : ils seront exécutés de la teinte et du grain des anciennes chaux grasses (ocre, beige, pierre de pays) de préférence au mortier de chaux ou mortier bâtard. Sont interdits les enduits de finition dits « rustique » à grains grossiers.

Les menuiseries extérieures : leur teinte devra de préférence être en harmonie avec les habitudes locales.

Les clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,50 m maximum surmontés ou non d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

Les extensions

Les extensions, modifications, ou aménagements des constructions existantes devront être effectués dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ou rompre complètement par une architecture très moderne..

Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal dont elles dépendent, exception faite le cas échéant des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,50 m de hauteur totale qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement bâti ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Déchets

Toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un emplacement spécifique pour remiser les bacs qui sera précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Article II AUa 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments existants, 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 les aires de manœuvre, exception faite pour les places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il est exigé :

- pour les constructions d'habitation :
  - par logement : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (dont une place de parking non close), exception faite des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

  - par opération d'ensemble : en sus, 1 place supplémentaire hors lot (en accompagnement de la voirie ou en aire collective de stationnement) pour 2 logements ou 2 terrains à bâtir, non tenu compte des logements financés par un prêt aidé par l'État pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- pour les activités :
  - hôtels : une place de stationnement par chambre
  - commerces de détail : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher de vente créée
  - bureaux et services : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

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

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction.

Article II AUa 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - Obligations imposées aux constructeurs.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou remplacées par des plantations équivalentes.

50% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être conservés en espaces non imperméabilisés, de préférence enherbés et plantés d'essences locales.

De plus, dans les opérations d'ensemble (plus de 2 logements ou plus de 2 terrains à bâtir) :

10% au moins la superficie totale de l'assiette de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, etc...), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places ou d'arbustes d'emprise équivalente.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sol des allées, aires de jeux et de repos, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention) seront paysagés et traités en espaces publics de qualité (jardins, espaces verts, aire de jeux...)

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article II AUa 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

SUPPRIMÉ