

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AUFA

Il s'agit d'une zone naturelle peu ou non encore urbanisée et insuffisamment équipée, destinée à accueillir des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service, sous la forme d'une urbanisation organisée.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...) qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (voirie publique et réseaux).

L'opération devra comprendre un schéma d'aménagement et un cahier de prescriptions architecturales et paysagères favorisant une bonne intégration dans le site.

La zone est soumise à l'assainissement autonome.

I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article AUF 2 ci-dessous.

ARTICLE AUF 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les occupations et utilisations du sol admises à l'article AUF 2-2 seront autorisées sous les conditions suivantes :

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC...) qui prévoit les équipements nécessaires à la zone (voirie publique et réseaux).

L'opération devra comprendre un schéma d'aménagement et un cahier de prescriptions architecturales et paysagères favorisant une bonne intégration dans le site.

2-2 Lorsque les conditions énoncées à l'article 2-1 auront été remplies, les constructions, installations et travaux divers suivants seront autorisés:

- Les constructions à usage :
 - d'industrie et d'artisanat,
 - de bureaux, de commerce et d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie et d'artisanat,

II AUfa

- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),
- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure,
- La réalisation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement à usage d'industrie et d'artisanat, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs et jardins,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- 3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des besoins des constructions projetées, notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3-2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

II AUfa

- 3-3 Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- 3-4 La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire.

L'installation devra également être conforme aux stipulations techniques du zonage d'assainissement communal (filières préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

Pour les seuls besoins extérieurs des constructions, il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

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

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément au règlement d'assainissement du département du Gard. A ce jour, le règlement impose une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Electricité et téléphone

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, ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE AUF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500m², pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.
- 6-2 **Dans le cadre d'une opération d'ensemble**, ces implantations seront précisées sur le plan d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 6-3 **Les portes de garage** seront en retrait de 5m minimum de la voie.
- 6-4 **Hors agglomération, le long des routes départementales**, les constructions doivent être implantée au moins à :
- 15 m par rapport à l'axe des RD907 et RD260 ;
 - 10m de l'axe par rapport à l'axe de toutes les autres routes départementales.
- 6-5 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7-1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixé à **30 %** du terrain d'assiette (ou du lot à bâtir).

II AUfa

- 9-2 Dans tous les cas, l'emprise maximale des constructions doit permettre la réalisation sur le terrain des aménagements en matière de rétention des eaux conformément aux dispositions de l'article 4.
- 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à **8 mètres** au faîtage.
- 10-2 N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation), à condition :
- que ces annexes soient traitées avec le plus grand soin.
 - qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 mètres.
- 10-4 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

11-2 Implantation et rapport au terrain naturel

L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site :

- L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.
- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site.

11-3 Toitures

Les toitures seront à **2 ou 4 pentes**.

Si des édicules techniques sont implantés en toiture, ils doivent être traités de manière discrète et le moins visible depuis la voie publique.

II AUfa

Ils seront implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.
Ils doivent être intégrés dans un volume fermé ou masqués par des dispositifs à claire-voie, de même qualité que les façades.

11-4 Façades

On localisera, de manière préférentielle, les ouvertures et les percements dans les façades donnant sur l'espace public.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

La coloration d'éléments particuliers (costières d'angle, auvent, fenêtres...) devra être réalisée dans la même teinte que la façade.

11-5 Descentes d'eaux pluviales

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

11-6 Matériaux

Les matériaux et leur traitement (aspect, couleur etc.) devront être peu nombreux et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les matériaux tels que briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, les clôtures ou les aménagements extérieurs.

11-7 Traitements des annexes et des éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

Les locaux techniques devront faire partie du projet architectural. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

11-8 Les clôtures

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôtures en bois ou en treillis de bois,

II AUfa

- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive (il est d'ailleurs préférable d'implanter le grillage entre une double haie vive, de manière à le rendre peu perceptible),
- Haie vive seule.

11-9 Espaces extérieurs

Les quais de chargement et les places de stationnement extérieur ne seront pas, dans la mesure du possible, situés devant les façades donnant sur l'espace public. Dans le cas contraire, l'aménagement devra être intégré à un projet paysager.

ARTICLE AUF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Dispositions générales

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

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

La surface de stationnement est limitée à 50% des espaces non-construits et seront plantés (voir § 13).

Les stationnements devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère depuis la D907 et la D260 et ne pourront être aménagés devant la façade principale du bâtiment donnant sur la voirie publique.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 places de stationnement par 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE AUF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 50% des espaces non-construits devra être planté.

Les limites en bordure de voie ou les marges de retrait par rapport aux voies, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, composées d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,) pour 50 m².

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone est fixé à **0,5**.