

DEPARTEMENT DU GARD
COMMUNE DE GAJAN



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1
Projet

PIECE N° 5

Extrait règlement PLU modifié : Zone 2AU

Avril 2018

Modification n°1	5 avril 2018		
PLU	25 septembre 2003	27 Juin 2012	18 avril 2013
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation

NOTA :

Les modifications du règlement concernent :

- la suppression de la zone 1AU ;
- la modification des articles 2AU1, 2AU2, 2AU7, 2AU9, 2AU11, 2AU13 et la suppression de l'article 2AU14 (COS).

Elles sont indiquées **en caractères gras surlignés.**

SOMMAIRE

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	9
<i>ZONE 2AU : REGLEMENTEE – URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT</i>	10
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	10
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	11
Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès.....	12
Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux.....	12
Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains	12
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété	13
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	13
Article 2AU 9 : Emprise au sol.....	14
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions	14
Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	14
Article 2AU 12 : Stationnement	16
Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	16

TITRE I : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonage PLU existant sur le territoire communal	
UA	Agglomération très dense – Centre village de Gajan
UB	Agglomération dense favorisant les constructions collectives – Extension du centre ancien de Gajan
UC	Agglomération dense souvent discontinue – Extension récente du village de Gajan
UD	Agglomération peu dense souvent discontinue – Extension récente du village de Gajan
2AU	A Urbaniser orientation habitat – Zone réglementée – Ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble
<u>2AUa</u>	<u>Secteur de la zone 2AU de typomorphologie plus aérée</u>
3AU	A Urbaniser orientation habitat – Zone réglementée – Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux
A	Zone agricole
A1	Zone agricole stricte
N	Zone naturelle stricte de protection de la nature
	Zone naturelle destinée à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage
Nj	Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux
Na	Zone naturelle destinée à l'accueil des équipements et des installations collectifs d'assainissement et de lagunage

Le territoire est concerné par des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation déterminé par le PPRI Gardon Amont approuvé le 3 juillet 2008 et dans les secteurs de francs bords de 10 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE 2AU : REGLEMENTEE – URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT

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

Extrait du rapport de présentation

La zone 2AU est située en périphérie Sud-ouest du village. C'est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation, à court, moyen terme, dans laquelle les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement prenant en compte « trame verte » et intégration durable de l'urbanisation future dans son environnement.

- . Elle est concernée dans sa partie Nord par une servitude de mixité sociale dans lequel, 30% des logements doivent être affectés à des logements locatifs aidés par l'Etat (article L.151.15 du code de l'urbanisme).

Elle comporte 1 secteur 2AUa :

- Dans ce secteur situé au Sud la morphologie urbaine est plus aérée afin de limiter l'imperméabilisation dans cette partie plus amont du terrain.

Les constructions y sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'une superficie minimale de 33 000 m² (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES) compatible avec un aménagement cohérent de la zone selon les dispositions du présent règlement.

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles (Annexes 6 – pièces 6.7)

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- . Les opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction d'une superficie inférieure à **33 000 m² (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES)** ;
- . Les constructions destinées à :
 - . L'industrie ;
 - . L'exploitation agricole et forestière ;
- . Les entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . L'implantation des habitations légères de loisirs ;
- . L'aménagement ou la création de terrains de campings ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques...);
- . Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- . Les carrières.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 33 000 m² (TRENTE TROIS MILLE METRES CARRES) :**
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de profondeur ou de hauteur et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² (CENT METRES CARRES) à condition :
 - Qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés ;
 - Qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque ou de la nuisance ;
 - Qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées et leur extension à condition :
 - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...);
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public notamment destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

. *Eaux usées :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

. *Eaux pluviales :*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer et de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les surfaces imperméabilisées devront être compensées à hauteur de 100L / m² (CENT LITRES PAR METRE CARRE) imperméabilisé avec un débit de fuite de 7L / s / ha (SEPT LITRES SECONDE PAR HECTARE).

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager (noue paysagère).

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique (document graphique) les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées ou à une distance minimale de 3 m (TROIS METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

Toutefois cette distance de 3 m (TROIS METRES) peut être exceptionnellement réduite dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 3 m (TROIS METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou au-delà de la bande des 3 m (TROIS METRES).

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, elles doivent être réalisées :

Dans la zone 2AU excepté dans le secteur 2AUa, les constructions doivent s'implanter :

- . **Soit à une distance de 3m (TROIS METRES) minimum comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative :**
- . Soit dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur 2AUa, les constructions doivent s'implanter :

- . **Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3 m (TROIS METRES) :**
- . **Soit dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite.**

Il en est de même pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou (et) projetées ne peut excéder :

- 40 % (QUARANTE POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière en zone 2AU ;
- 35% (TRENTE CINQ POUR CENT) de la superficie de l'unité foncière dans le secteur 2AUa.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m (SEPT METRES) de hauteur de façade et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, les climatiseurs doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume générale de la construction ou dans la composition architecturale d'ensemble,

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit comprise entre 30% (TRENTE POUR CENT) et 40% (QUARANTE POUR CENT).

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou s'inscrivant dans une démarche Haute Qualité Environnementale sont autorisées sans 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.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ; leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 m (UN METRE QUATRE VINGT).

Seules sont autorisées les clôtures ajourées qui doivent être ancrées par un dispositif maçonné non visible. Elles ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 2 (DEUX) logements, il sera aménagé un local à ordures ménagères conforme à la réglementation locale en vigueur.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

Article 2AU 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de construction.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement.

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

Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Dans la zone 2AU, 30% au moins de l'unité foncière doit être traité en espace libre de pleine terre ou en espace vert planté ou en aire de jeux

Dans le secteur 2AUa, 40% au moins de l'unité foncière doit être traité en espace libre de pleine terre ou en espace vert planté ou en aire de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES)

Les plantations doivent être constituées d'essences locales, et favoriser les espèces non allergènes.
