

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements publics, admettant la mixité des fonctions urbaines. Elle correspond au périmètre du projet de quartier durable envisagé à Saint-Christol. L'implantation des constructions y est soumise à une procédure de modification du PLU. Dans le secteur 2AU_i, seules les utilisations et occupations du sol conformes au règlement du PPRI en zone rouge (R, RU et Rp) peuvent être admises. Hors secteur 2AU_i, les occupations et utilisations du sol doivent être en conformité avec les dispositions applicables en zone BU.

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

En particulier, dans les zones rouges de danger du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU.

Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges.

Article 2AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Hors secteur 2AU_i, sont admis sous condition :

- l'extension et les annexes (garage, abri,...) des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du premier PLU, sans dépasser 50 m² de surface et sans création d'un deuxième logement,
- les aménagements et installations liés aux voies, aux réseaux (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) et aux équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et de conformité avec les dispositions du règlement du PPRI approuvé.

Dans le secteur 2AU_i, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec les dispositions du règlement de la zone rouge du PPRI approuvé.

Article 2AU3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 2AU4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés de RD devront faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Article 2AU5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées en observant un recul de 75 mètres minimum comptés depuis l'axe de la RD913.

Le long des autres voies, toute construction doit être implantée en observant un recul de 5 mètres minimum. Une implantation différente peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur au moins l'une des limites séparatives latérales. Vis à vis des autres limites séparatives, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite le plus proche, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres ;
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU8 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU9 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage (un niveau, R+1).

Article 2AU10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Article 2AU11 – Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article 2AU12 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article 2AU13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.