



## **OAP GARRIGUE - MODIFICATION N° 1 DU PLU**

dossier de mise à disposition au public

---

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Au titre de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme

# **OAP GARRIGUE – MODIFICATION N°1 DU PLU**

## **DOSSIER DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC**

Au titre de l'article L 53-6 du Code de l'Urbanisme

### **SOMMAIRE**

- 1 – arrêté de mise œuvre de la modification du PLU
- 2 – notice valant rapport de présentation
- 3 – orientations d'aménagement et de programmation – secteur Garrigue
- 4 – règlement

## **OAP GARRIGUE - MODIFICATION N° 1 DU PLU**

dossier de mise à disposition au public

---

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Au titre de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme

**1 – Arrêté n° 2023-062 du 28 février 2023 de mise en œuvre de la modification n° 1 du PLU**

République Française  
Département du Gard

**AIMARGUES**



# Extrait du registre des arrêtés de la commune d'Aimargues

ARRETE N° 2023 – 062

## MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AIMARGUES

Nous, Maire de la ville d'AIMARGUES,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Aimargues approuvé par délibération du 27 mars 2027 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 2 décembre 2019 ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de procéder à la modification du plan local d'urbanisme pour favoriser la production progressive de logements en apportant des changements ponctuels à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur GARRIGUES afin d'en phaser l'aménagement en plusieurs tranches et d'en adapter la programmation en conséquence, en conservant les principes et objectifs initialement fixés, notamment l'intégration au tissu urbain et paysage environnant ;

**Considérant** que l'adaptation de la programmation permet une réévaluation de la densité moyenne dans une des rares zones peu inondables de la commune ;

**Considérant** qu'il est ainsi nécessaire d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur GARRIGUES ainsi que le règlement de la zone 2AUha en conséquence ;

**Considérant** que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Considérant** que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

**Considérant** que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

## ARRETONS

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

Une procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune d'AIMARGUES est engagée en vue de :

- Favoriser la production progressive de logements en ajustant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur GARRIGUES afin d'en phaser l'aménagement en plusieurs tranches et d'adapter la programmation en conséquence, en conservant les principes et objectifs initialement fixés,
- Adapter l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur GARRIGUES ainsi que le règlement de la zone 2AUha en conséquence ;

### ARTICLE 2 :

Le dossier prévu à l'article R.104-34 du code de l'urbanisme (dossier de cas par cas et projet de modification du PLU) sera notifié à l'autorité environnementale.

Si la procédure de modification devait être soumise à évaluation environnementale suite à l'avis de l'autorité environnementale, le projet ferait l'objet d'une concertation avec le public.

### ARTICLE 3 :

Le dossier de modification du plan local d'urbanisme sera notifié au préfet du département du Gard et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'ouverture de l'enquête publique ;

### ARTICLE 4 :

Le dossier de modification et, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale seront joints au dossier d'enquête publique ;

### ARTICLE 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

### ARTICLE 6 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie d'Aimargues pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**ARTICLE 13 :** La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera transmise à Madame La Préfète du Gard

Qui seront chargés, en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Aimargues, le 28 février 2023



**Le Maire**

Qui certifie sous sa responsabilité  
le caractère exécutoire de cet acte

**Jean-Paul FRANC**

## **OAP GARRIGUE - MODIFICATION N° 1 DU PLU**

dossier de mise à disposition au public

---

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Au titre de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme

## **2 – Notice valant rapport de présentation**



# PLAN LOCAL D'URBANISME AIMARGUES MODIFICATION N°1



**NOTICE VALANT RAPPORT DE PRÉSENTATION AVEC  
EXPOSÉ DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS**



Révision POS en PLU prescrite le 06/07/2010  
PLU arrêté le 24/26/2016  
PLU approuvé le 27/03/2017  
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 02/12/2019  
Modification n°1 :



## SOMMAIRE

1.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
2.	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	3
3.	MODIFICATIONS LIÉES AU PROJET DIT « LA GARRIGUE »	4
3.1	SECTEUR CONCERNÉ PAR LA MODIFICATION	4
3.2	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP « GARRIGUE »	5





## 1. Présentation générale

Le PLU d'Aimargues a été approuvé le 27 mars 2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier afin d'apporter des changements ponctuels à une OAP, pour permettre la réalisation d'une petite opération de logements au nord-est de la commune, dans une des rares zones non inondables, et tenir compte de certaines difficultés d'application qui pourraient apparaître à l'instruction de permis de construire.

La modification porte plus précisément sur l'ajustement de l'OAP secteur Garrigue pour permettre de phaser dans le temps son aménagement et d'adapter la programmation en conséquence.

En effet, l'inscription, dans l'OAP approuvée en 2017, d'une obligation de réaliser l'aménagement du secteur sous la forme **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** ne permet pas la réalisation du projet au regard de la configuration complexe de l'espace à urbaniser.

En effet, le secteur est déjà occupé sur plus de 40 % de sa superficie par des habitations et des bâtiments d'activités.

La mutation des espaces déjà occupés ne paraît pas envisageable à court et moyen termes.

La modification du PLU porte essentiellement sur l'adaptation de l'OAP du secteur Garrigue pour permettre son aménagement au travers de **plusieurs tranches de réalisation** et d'adapter la programmation en conséquence tout en conservant les principes et les objectifs initialement fixés par l'OAP de 2017.

La modification de l'OAP a également pour objectif de la mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard concernant la densité des opérations de construction.

Certains points de l'OAP sont complétés avec pour objectif des préconisations supplémentaires concernant la qualité des aménagements des espaces publics et paysagers.

Le reste du dossier du PLU, approuvé le 27 mars 2017, reste inchangé, excepté les dispositions générales de la zone 2AUha qui conditionne l'urbanisation du secteur à la réalisation d'une opération d'ensemble qu'il faut adapter.

## 2. Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification. En effet, l'évolution du PLU :

- ne modifie pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- n'impacte pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne diminue pas les possibilités de construire.
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification porte essentiellement sur l'adaptation de l'OAP du secteur Garrigue.

Les parties du rapport de présentation traitant de l'OAP Garrigue du PLU ont été mises en cohérence sur la base de la nouvelle OAP.

Les dispositions générales de la zone 2AUha sont modifiées comme suit :

1 secteur 2AUha dans le quartier Garrigue dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération phasée en plusieurs tranches opérationnelles et au renforcement de la desserte en réseaux internes à la zone.

**Les autres pièces du PLU, approuvé en 2017, ne sont pas modifiées.**



### 3. Modifications liées au projet dit « La Garrigue »

#### 3.1 Secteur concerné par la modification

Il s'agit d'un secteur situé entre la rue du Noisetier et la Route départementale 979. Il est aujourd'hui occupé par des habitations individuelles, des bâtiments d'activités de faible hauteur et des prairies marquées par des dépôts de terres et de gravats

Il est inscrit en totalité dans la zone 2AUha correspondant au quartier dit « Garrigue » dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'OAP éponyme, pour permettre son aménagement au travers de plusieurs tranches de réalisation et d'adapter la programmation en conséquence.





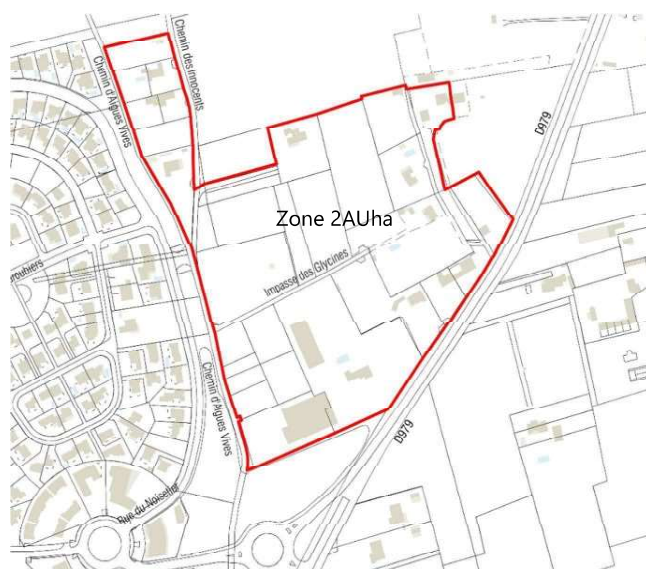
### 3.2 Présentation et justification des modifications apportées à l'OAP « Garrigue »

#### Le site de projet

Le secteur « Garrigue » est situé en continuité du quartier qui s'est développé à l'est de la route de la Petite Camargue (D6313). La superficie totale du secteur est d'environ 7 Ha. Plus de 40 % de sa surface est déjà urbanisée sous forme de maisons individuelles et de bâtiments d'activités.

L'OAP contenue dans le PLU approuvé le 2 mars 2017 était identifiée en zone **2AUh**. Or, le plan de zonage du même PLU classe le secteur en zone **2AUha**. La présente OAP rectifie cette non concordance.

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 27/03/2017 comportait un plan extrait de l'OAP approuvée à la même date. Dans le rapport de présentation de la présente modification, ce plan a été remplacé par celui de la nouvelle OAP.





### Objectif de l'OAP :

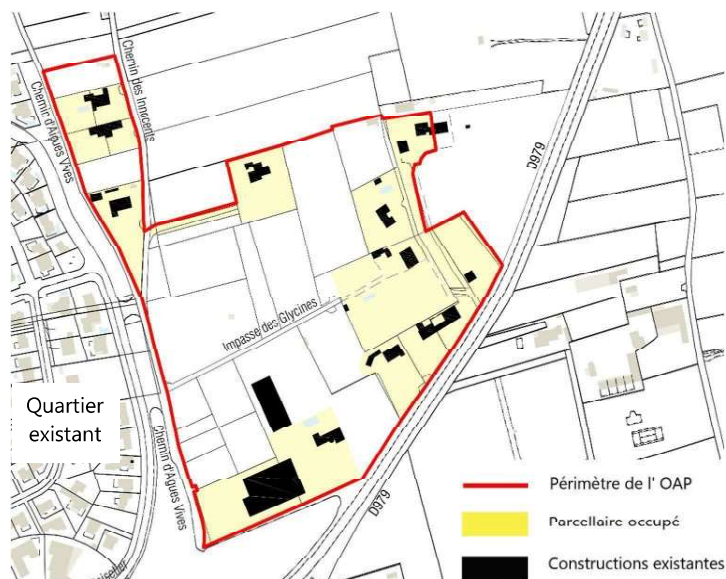
Cette OAP a pour objectif de poursuivre l'urbanisation de la commune en limite du tissu urbanisé existant, et apporter de la cohérence urbaine et paysagère à un secteur hétérogène, déjà occupé par des maisons individuelles et des bâtiments d'activités.

L'OAP du PLU approuvé en 2017 précise que l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une « **seule opération d'aménagement d'ensemble** ».

Les caractéristiques urbaines de la zone 2AUha correspondant à cette OAP font obstacle à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble. En effet, la mutation de près de la moitié de la zone est difficilement envisageable à court et moyen termes en raison de la présence de maisons d'habitation et de bâtiments d'activités.

Aussi, l'OAP de la modification du PLU a pour objectif, tout en conservant les principes et les objectifs fixés par la précédente OAP, de permettre le **phasage dans le temps de l'aménagement du secteur** et d'instaurer une densité minimale de 30 logements à l'hectare, en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard.

Il est précisé que, dès la première phase opérationnelle, une étude hydraulique globale sera réalisée afin d'assurer la cohérence du traitement des eaux pluviales du secteur couvert par la présente OAP.





## Diagnostic du site

### Accessibilité :

Le secteur est accessible à partir du giratoire sur la route départementale 979 par la rue du Noisetier, prolongée par la rue du Cerisier, puis par le chemin d'Aigues Vives qui longe le site. La présence d'importants ouvrages de rétention entre le giratoire sur la route départementale 979 et le site empêche toute jonction directe avec celui-ci.

### Desserte par les réseaux :

L'assainissement collectif est présent en limite ouest du secteur.

### Occupation du sol et ambiances paysagères :

La précédente OAP ne faisait pas état d'un diagnostic sur les usages et occupations du site, les paysages et les limites du secteur concerné. Une analyse plus fine, couplée à un état des lieux, permet de saisir les principales caractéristiques du site afin de favoriser l'inscription du projet d'aménagement. Le secteur est partiellement occupé par des bâtiments d'activités de faible hauteur et des maisons individuelles principalement à l'est et au nord du site. Les espaces libres, constitués surtout de prairies en friche, n'offrent pas d'éléments paysagers structurants. Les parties urbanisées présentent une mosaïque de jardins et de haies avec quelques boisements relativement denses.

### VUES DU SITE :



Vue 1 - Prairie en friche et stockage de terres et gravats



Vue 2 - Ditch creuse dans Chemin d'Aigues Vives



Vue 3 - depuis le franchissement d'entrée du site



Vue 4 à l'intérieur du site, depuis le chemin des Glycines vers les parcelles existantes - Limite séparative peu qualitative et espaces en friche et bâtiment de stockage



Vue 5 depuis le chemin d'Aigues Vives à l'entrée du site depuis le nord - haie boisée existante





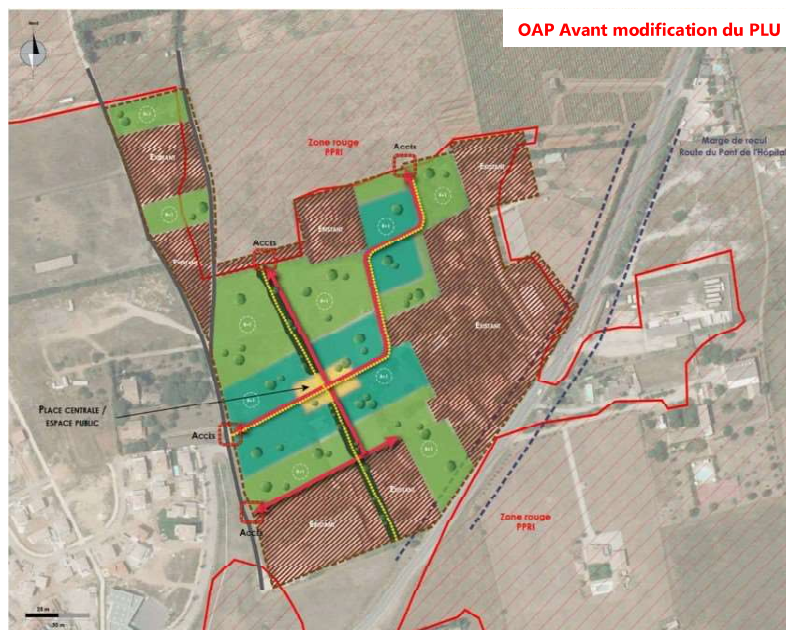
### Principes d'aménagement :

L'OAP du PLU approuvé en 2017 présentait une série de principes portant sur

- **La desserte du projet** (voies, réseaux, transports en commun) décrits comme suit :
  - Réseau viaire : le projet sera accessible via la route du Pont de l'Hôpital et le chemin du Mus depuis lesquels de nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.
  - Desserte en transport collectifs : le site du projet n'est pas directement accessible en transport en commun.
  - Desserte par les réseaux : l'assainissement collectif est présent en limite ouest du secteur.
- **La place faite aux espaces de rencontre** : un espace central sera créé au cœur du secteur.

Ces prescriptions paraissent sommaires quant à la qualité attendue des aménagements liés à la desserte de l'opération (traitement des accès en particulier), aux mobilités actives, au traitement du stationnement public et aux aménagements paysagers.

L'OAP de la présente modification du PLU précise les attentes qualitatives sur ces thématiques.





**L'OAP de la modification du PLU :**

**La desserte du quartier :**

Elle est assurée à partir du chemin d'Aigues Vives qui longe la partie sud-ouest du site par une voie structurante, paysagée, intégrant une noue plantée de collecte des eaux pluviales. Cet axe suivra le tracé de l'actuelle impasse des Glycines.

Une entrée qualitative sera aménagée au carrefour entre cet axe structurant et le chemin d'Aigues Vives.

L'OAP de la modification du PLU comporte d'importantes prescriptions sur les **cheminements doux** (préférentiellement séparés de la circulation automobile et fortement paysagés) et, sur le **stationnement public**, limité le long des voies.



**Principes d'aménagement précisés par l'OAP de la modification du PLU**



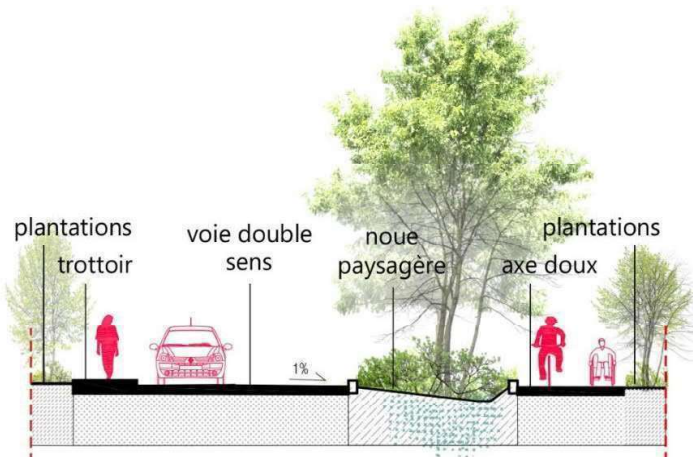
L'OAP de la modification du PLU n'apporte pas de changement aux différents articles du règlement. Elle modifie uniquement les dispositions générales de l'article de la zone 2AUh pour le secteur 2AUha dont la nouvelle rédaction est la suivante :

**1 secteur 2AUha dans le quartier Garrigue dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération phasée en plusieurs tranches opérationnelles et au renforcement de la desserte en réseaux internes à la zone.**

Elle modifie aussi la densité des constructions pour la mettre en conformité avec les prescriptions du SCoT Sud Gard.

Elle apporte par contre une série de contraintes complémentaires sur :

- **La qualité paysagère** à la fois dans l'aménagement des ouvrages hydrauliques, la diversité des plantations, la maîtrise des interfaces entre le domaine public et les espaces privatifs.
- **La qualité architecturale** : les projets d'aménagement prévus sur le secteur devront faire l'objet des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.



Profil type sur l'axe principal de desserte



Quartier du Capiscol - Agde



Écoquartier Coste Rousse - Prades-Le-Lez

Exemples d'aménagement de cheminements doux en site propre



## **OAP GARRIGUE - MODIFICATION N° 1 DU PLU**

dossier de mise à disposition au public

---

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Au titre de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme

### **3 – Orientations d'aménagement et de programmation**



# PLAN LOCAL D'URBANISME AIRMARGUES

MODIFICATION N°1

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION – SECTEUR GARRIGUE**



Révision POS en PLU prescrite le 06/07/2010  
PLU arrêté le 24/26/2016  
PLU approuvé le 27/03/2017  
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 02/12/2019  
Modification n°1 :

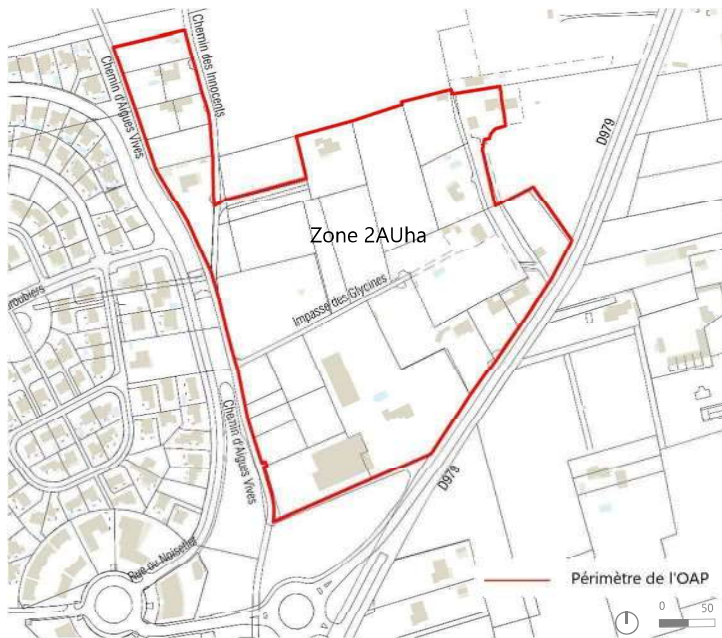
## 2. Site de projet : Garrigue

### 2.1. Localisation et caractéristiques

Le secteur Garrigue est situé en continuité du quartier qui s'est développé à l'est de la route de la Petite Camargue (D6313).

Il est identifié en zone 2AUha au PLU de la commune.

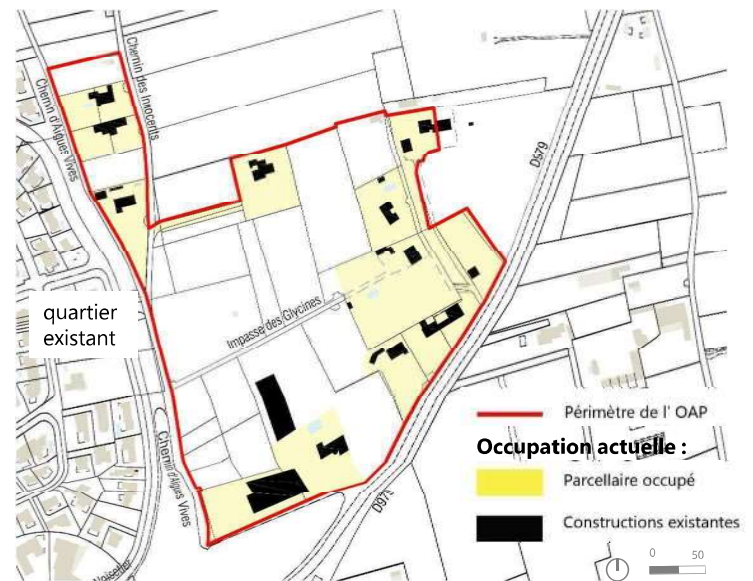
La superficie totale du secteur est d'environ 6,9 Ha. Plus de 40 % de sa surface est déjà urbanisée sous forme de bâtiments d'activités et de maisons individuelles.



### 2.2. Objectif de l'OAP

Cette OAP a pour objectif de poursuivre l'urbanisation de la commune en limite du tissu urbanisé existant, et apporter de la cohérence urbaine et paysagère à un secteur hétérogène.

**Compte tenu des caractéristiques du site et de son occupation actuelle, l'OAP du secteur Garrigue est modifiée pour apporter des changements ponctuels afin d'en phaser l'aménagement en plusieurs tranches et d'en adapter la programmation en conséquence, en conservant les principes et objectifs initialement fixés.**



### 2.3. Diagnostic du site

#### ACCESSIBILITÉ :

Le secteur est accessible à partir du giratoire sur la route départementale 979, par la rue du Cerisier et le chemin d'Aigues Vives.

La présence d'importants ouvrages de rétention entre le giratoire sur la route départementale et le site empêche toute jonction directe avec celui-ci, cette liaison demandant des remblais importants impactant fortement la capacité de rétention de ces ouvrages.

#### DESERTE PAR LES RÉSEAUX :

L'assainissement collectif est présent en limite ouest du secteur.



#### OCCUPATION DU SOL ET AMBIANCES PAYSAGÈRES :

Le secteur est partiellement occupé par des bâtiments d'activités de faible hauteur et des maisons individuelles, principalement à l'est et au nord du site.

Les espaces libres, constitués principalement de prairies en friches, n'offrent pas d'éléments paysagers structurants.

Les parties urbanisées présentent une mosaïque de jardins et de haies avec quelques boisements relativement denses.



**VUES DU SITE :**



*Vue 1 - Plaine en friche et stockage de terres et gravats*



*Vue 2 - dent creuse le long du Chemin d'Aigues Vives*



*Vue 3 - depuis le franchissement d'entrée du site*



*Vue 4 à l'intérieur du site, depuis le chemin des Glycines vers les parcelles existantes - Limite séparative peu qualitative, espaces en friche et bâtiment de stockage*



*Vue 5 depuis le chemin d'Aigues Vives à l'entrée du site depuis le nord - haie boisée existante*

## 2.4. Principes d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Route départementale
-  Voie de desserte du quartier
-  Voie structurante à aménager
-  Voie existante à requalifier
-  Voie secondaire à créer (tracé de principe)
-  Axe doux à créer
-  Nouveaux accès (implantation de principe)
-  Parcelle occupée
-  Jonction à étudier en tourne à droite
-  Arbres existants à conserver
-  Carrefour à aménager
-  Rue principale paysagée: accompagnement par des plantations, trottoirs larges et interdiction de stationnement
-  Entrée qualitative à aménager
-  Accompagnement paysager de l'entrée du site
-  Haies existantes à conserver
-  Interface plantée
-  Ouvrage de rétention paysager (Implantation de principe)



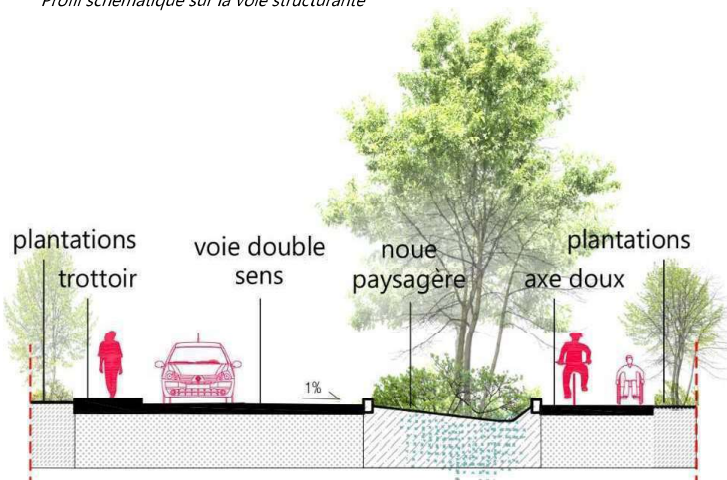
## 2.4. Principes d'aménagement

### 2.4.1 LA DESSERTE DU QUARTIER :

Elle est assurée à partir du chemin d'Aigues Vives qui longe la partie sud-ouest du site par une voie structurante, paysagée, intégrant une noue plantée de collecte des eaux pluviales.

Cet axe suivra le tracé de l'actuelle impasse des Glycines. Il sera conçu suivant les principes indiqués sur le profil ci-après.

*Profil schématique sur la voie structurante*



Une entrée qualitative sera aménagée au carrefour entre cet axe structurant et le chemin d'Aigues Vives.

Le tronçon du chemin d'Aigues Vives entre le pont et la rue des Glycines sera requalifié et accompagné d'un traitement paysager.

Deux voies secondaires dont le tracé est à préciser lors de l'élaboration du projet d'aménagement, structurent le quartier et permettent un deuxième accès au site depuis le pont existant.

### 2.4.2 LES CHEMINEMENTS DOUX :

Ils seront préférentiellement séparés de la circulation automobile et aménagés de manière qualitative en matière de revêtements, de raccordements aux autres voies et d'accompagnement paysager.

Des espaces de convivialité pourront être utilement aménagés et connectés au réseau de cheminements doux.



*Quartier du Capiscol – Agde*

*Ecoquartier de Coste Rousse – Prades/Lez*

*Exemples d'aménagement de cheminements doux en site propre*

### 2.4.3 QUALITÉ PAYSAGÈRE :

Une attention particulière sera portée à :

- **l'insertion des ouvrages hydrauliques.**

Ceux-ci, au-delà de leur fonction technique, doivent faire partie intégrante de la trame paysagère du quartier.

Leur conception intégrera une forte composante arborée et associée à une fonction récréative.



Exemple d'ouvrage de rétention paysager – Secteur la Combe Verte – Saussan (34)

#### 2.4.4 LE STATIONNEMENT PUBLIC :

Le stationnement longitudinal le long des voies est à limiter fortement. Il sera aménagé préférentiellement sous la forme de parkings indépendants, connectés à la voirie de desserte. Ces aires de stationnement seront abondamment plantées et revêtues de matériaux perméables. Elles seront disposées en fonction des densités et des typologies d'habitat.

#### 2.4.5 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE :

Les projets d'aménagement et de construction prévus sur le secteur feront l'objet de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales applicables aux différentes constructions à édifier et aux aménagements correspondants.

Ces prescriptions porteront sur la volumétrie des constructions, le traitement des toitures, des façades, leurs orientations ainsi que sur les protections solaires.

Elles incluront également l'intégration des équipements de production d'énergie (panneaux solaires et photovoltaïques en particulier) et techniques.

Des préconisations en matière de plantations (choix des essences pour les arbres et arbustes) seront également prévues.

Les programmes de logements collectifs feront l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration dans le quartier à dominante pavillonnaire.

#### 2.4.6 MIXITÉ ET DENSITÉS :

Les projets d'aménagement proposeront une offre diversifiée. Ils seront composés de logements individuels, groupés et de collectifs de taille réduite.

La capacité globale du secteur opérationnel concerné par l'OAP est de l'ordre de 120 à 130 logements.

La densité moyenne prévue est conforme aux prescriptions du SCoT Sud Gard.

Un minimum de 25 % du nombre total de logements sera réservé à l'habitat locatif social.

L'habitat locatif social sera réparti a minima sur deux sites.

#### ■ La diversité des plantations :

La pluralité des essences sera privilégiée dans les aménagements paysagers pour favoriser la diversité floristique et faunistique.

La palette végétale proposera des essences méditerranéennes, adaptées à la qualité des sols du secteur.

La recherche de sobriété en matière d'eau d'arrosage (essences, paillage, couvre-sols) doit être intégrée dans la conception des espaces paysagers.

#### ■ La maîtrise des interfaces entre les espaces publics et privés :

La qualité globale du quartier est fortement dépendante du traitement de ces nombreuses interfaces constituées des clôtures, de leur accompagnement paysager, des accès etc...

Il est fortement recommandé, pour chaque opération d'aménagement, que la réalisation de ces interfaces soit sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, à la fois pour la conception et la réalisation des travaux.

Une attention particulière sera portée aux clôtures sur l'espace public qui seront majoritairement constituées de grilles doublées de haies vives.



### 2.4.7 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES :

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude hydraulique globale qui a permis de positionner les ouvrages de rétention sur le site et de prévoir les principales noues de collecte.

Cette étude sera complétée dans le cadre des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets.

L'artificialisation et l'imperméabilisation des sols seront limitées au maximum.

Les espaces libres devront être végétalisés.

Les noues naturelles paysagées seront préférées aux conduites souterraines pour la collecte et l'écoulement des eaux de pluie.

En matière de performances énergétiques, les nouveaux bâtiments respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur.

### 2.4.8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Elles seront conformes aux prescriptions de l'article 2AUh10 du PLU.

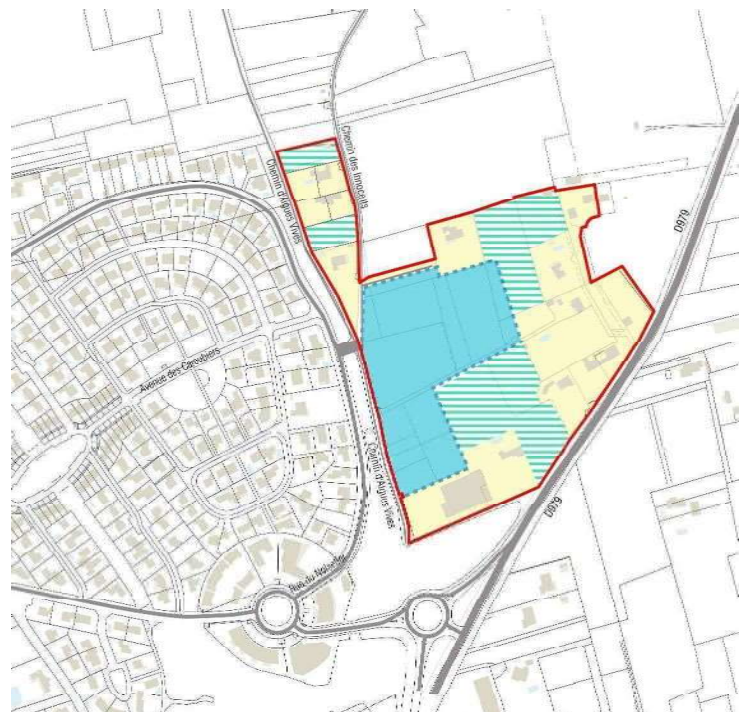
La hauteur maximum est limitée à 12 m à l'égout du toit et à 14 m au faitage.



### 2.5 PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

Le secteur couvert par l'OAP sera aménagé en plusieurs phases opérationnelles.

Une première phase, délimitée sur le plan ci-après, comprendra la réalisation de la voie structurante de desserte et de ses accompagnements techniques et paysagers ainsi que les ouvrages de rétention correspondants.



## **OAP GARRIGUE - MODIFICATION N° 1 DU PLU**

dossier de mise à disposition au public

---

### **ENQUETE PUBLIQUE**

Au titre de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme

#### **4 – Règlement**

# CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE 2AUh

### Caractère de la zone

La zone **2AUh** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

- 1 secteur 2AUha dans le quartier Garrigue dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération phasée en plusieurs tranches opérationnelles et au renforcement de la desserte en réseaux interne à la zone.
- 1 secteur 2AUhb dans le quartier « Madame » dont l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à ce secteur, à la réalisation d'une opération d'ensemble et au renforcement de la desserte en réseaux interne à la zone.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRI d' Aimargues approuvé le 3 avril 2012 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

## ARTICLE 2AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces autres que ceux visés à l'article 2AU2;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2AU 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 2AUH 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1.** L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.

L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble par secteur.

*Cette condition ne s'applique pas au secteur 2AUha dans lequel l'urbanisation sera phasée en plusieurs tranches opérationnelles.*

**2.2.** Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.3.** Les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100m<sup>2</sup>.

#### **2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

#### **2.5 Prise en compte des servitudes de mixité sociale du chapitre 8**

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AUH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **3.1. Définition de la desserte :**

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

##### **3.1.1. Conditions de desserte :**

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### **3.2. Définition de l'accès :**

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

##### **3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **ARTICLE 2AUH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Le volume de ce bassin sera dimensionné selon une base minimale de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés. En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 7 l/s/ha aménagé.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 2AUH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## ARTICLE 2AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent être compatibles avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

**6.1** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

**6.3** Les piscines (margelles incluses) doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

## ARTICLE 2AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

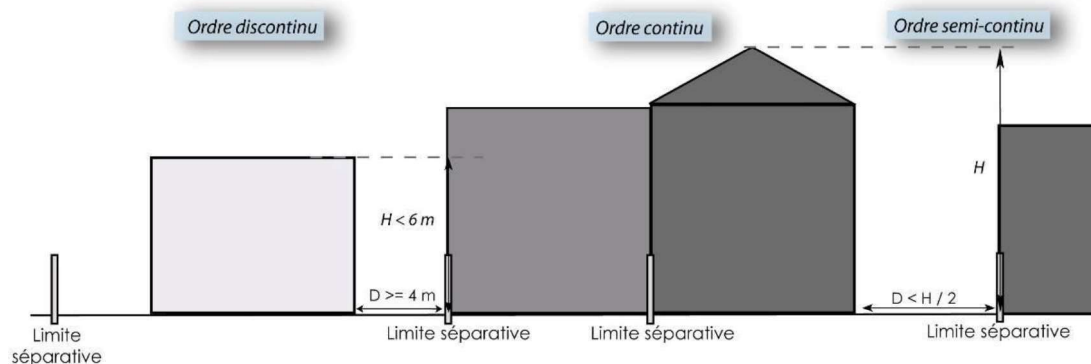
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être compatibles avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

**7.1.** Les bâtiments peuvent s'implanter soit :

- en ordre continu, sur les deux limites séparatives latérales ;
- en ordre semi-continu, sur au moins une limite séparative latérale ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

**7.2.** Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



**7.3** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

**7.4.** Les piscines (margelles incluses) doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

## ARTICLE 2AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.** L'emprise au sol est limitée à 70%.

**9.2.** L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,

En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Façades**

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres). Les façades devront être recouvertes d'enduits. Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### 11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres.

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

## ARTICLE 2AUH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

#### 12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>Habitat</b>	1place / 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 place/logement  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.



<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	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	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	<b>Norme imposée</b>
<b>1. Habitat</b>	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 70 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
<b>Autres constructions</b>	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau et de commerce

## **ARTICLE 2AUH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

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

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes et d'éviter l'utilisation d'espèces les plus allergisantes (cyprès, thuya...) pour la réalisation de haies ou massifs.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

### **13.2. 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.

### **ARTICLE 2AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

### **ARTICLE 2AUH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

### Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières à plus long terme, sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement un développement urbain à dominante d'habitat ou d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification ou révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur.

La zone 1AU comprend 3 secteurs :

- un secteur 1AUI correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'équipements sportifs et de loisir ;
- un secteur 1AUe correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation économique
- un secteur 1AUh correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme à vocation d'habitat

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi d'Aimargues approuvé le 3 avril 2012 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Dans l'ensemble de la zone :** Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.2. De plus en secteurs 1AUe et 1AUh :** L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que :

- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
- l'extension des constructions (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 25% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.