Zone 2AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises uniquement sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains est fixée à 1500 m², conformément au schéma général d'assainissement et son zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et agricole.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes.

L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.

Les entrepôts.

Les installations et travaux divers suivants :

Les garages collectifs de caravanes,

Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les dépôts de véhicules.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement du PADD.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et au matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Pour la zone 2AU de la Roquette Ouest, les accès directs sur la RD 180 sont interdits conformément à l'orientation d'aménagement définie.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en oeuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé défini par les services techniques de la commune.

Assainissement :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au zonage d'assainissement communal.

Le dispositif d'assainissement individuel sera dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1er février 2005.

Electricité :

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain pour toutes constructions neuves, restaurées ou rénovées en totalité.

Dans le cas d'une impossibilité technique de branchement souterrain, l'alimentation pourra être faite suivant la technique des réseaux sur façade d'immeubles ou toute autre technique appropriée, choisie en concertation avec la commune d'Aiguèze.

Télécommunications :

Le réseau d'alimentation et les branchements doivent être réalisés en souterrain, ainsi que le réseau câblé.

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

La superficie minimale est fixée à 1500 m², conformément au zonage d'assainissement communal.

Article 2AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

- 5 mètres au moins de l'axe des voies communales.
- 15 mètres au moins de l'axe de la route départementale n°180.

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie et la réalisation effective de la zone d'interface de coupure de combustible définie sur le règlement graphique et d'une largeur de 50 mètres.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes de toutes natures, ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Article 2AU 10 - Hauteur

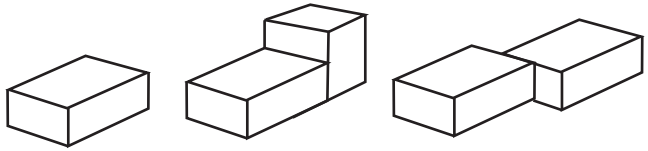
La hauteur de la construction, calculée au point le plus haut, ne devra pas être supérieure à 8 m du terrain naturel avant travaux.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.



1 VOLUME 2 VOLUMES ALIGNÉS 2 VOLUMES DÉCALÉS

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction,
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres,

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles.

La couleur rouge est interdite.

Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment. Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles (entre 28 et 35 % de pente).

Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont autorisées que sur les volumes en R+1.

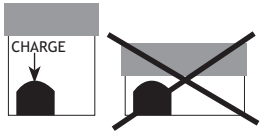
En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

Percements :

Les percements devront être en harmonie avec les façades projetées.

Les cintres ou arcs non porteurs ou injustifiés sont interdits.



Les alignements verticaux doivent être respectés.

La hauteur des percements est supérieure à leur largeur.

Les ouvertures de petites dimensions peuvent être inscrites dans un carré.

La hauteur des percements est décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

Ferronnerie :

Le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps sont dans un plan vertical, les galbes sont interdits.

Ouvrages annexes :

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

Les murs « bahuts » surmontés d'un grillage sont interdits.

Les clôtures :

Elles seront de 2 types :

Soit en murs pleins d'une hauteur de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue ; les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.

Soit en murs pleins surmontés d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 m.

Couleur :

Les couleurs vives sur des surfaces importantes (portes, volets ou plus) sont interdites.

L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour chaque construction à usage d'habitat, deux emplacements de stationnement devront être assurés.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral excluant les zones résiduelles.

Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m2 d'espaces aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les bassins de rétention :

Les bassins de rétention auront une forme s'intégrant au paysage. Les pentes des talus n'excéderont pas 30 %. Un accès sera réservé pour l'entretien.

Les abords immédiats et talus feront l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer le minéral et le végétal.

Les abords seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le Cos est fixé à 0,4.