ZONE II AU

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU :

Caractère de la zone :

Cette zone est non équipée ou en cours d'équipement. La délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir est subordonnée à la réalisation des réseaux nécessaires à sa desserte.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui devra respecter les prescriptions définies dans le cadre des orientations d'aménagement.

Elle comprend :

- une zone IIAU1, incluant un secteur IIAU1a, correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Malauties II » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de MONTBLANC en date du 16 juillet 2009.
- une zone IIAU2 correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Sainte Catherine » telle que figurant au dossier de création approuvé par délibération du Conseil Municipal de Montblanc en date du 25 octobre 2010.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1, incluant le secteur IIAU1a, et de la zone IIAU2 est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de chacune d'entre elles et respectant les orientations d'aménagement figurant au dossier de PLU.

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

ARTICLE II AU - 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction à destination d'habitation réalisée hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et ne respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

ARTICLE II AU - 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou de chacune des zones II AU1 - incluant le secteur II AU1a - et II AU2 et respectant les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IIAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 3 : Accès et voirie :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 4 : Desserte par les réseaux :

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Tout type de forage est interdit dans le périmètre éloigné des forages des Caramudes et du château d'eau.

2 - Assainissement, eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

3 - Assainissement, eau pluviale :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet, ainsi que les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales en compensation des surfaces imperméabilisées, conformément aux prescriptions de la MISE.
Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution, Eclairage public :

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE II AU - 5 : Caractéristiques des terrains :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Il est exigé un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, sauf pour les constructions groupées ou l'alignement est autorisé.

Garages
L'implantation des garages en limites d'emprise publique est autorisée sous réserve que ceux-ci n'excèdent pas 4 mètres de hauteur totale, mesurée à partir du terrain naturel au point le plus haut du bâtiment.

Piscines
Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE II AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D≥ H/2, minimum 3 mètres).

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée dans l'un des cas suivants :
- lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations (à l'exception des limites extérieure du terrain sur lequel est réalisée l'opération) ;
- lorsque le bâtiment projeté peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et d'un gabarit sensiblement identique ou inférieur au bâtiment existant ;
- lorsque le linéaire de ces constructions n'excède part 10,00 mètres et 4,00 mètres de hauteur en limite séparative ;

- lorsque les propriétaires s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Piscines
Les piscines seront implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE II AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique :

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, ces dispositions ne s'appliquent à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

ARTICLE II AU - 9 : Emprise au sol :

Non réglementé

ARTICLE II AU - 10 : Hauteur maximale des constructions :

Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est définie par rapport au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En zone II AU, zone II AU1 hors secteur II AU1a, et zone IIAU2, la hauteur maximale des constructions est fixée 8,50 m au faîtage.

En secteur IIAU1a, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,00 m au faîtage.

ARTICLE II AU - 11 : Aspect extérieur :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le patrimoine sont d'intérêt public.

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation des terrains afin de diminuer les déperditions thermiques du bâtiment et de favoriser les apports solaires gratuits. Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum.

1 - Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles rondes (de type canal ou romane claires, et non rouges). Les toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas de bâtiment ayant fait l'objet d'une étude d'intégration architecturale.

2 – Façades :

Les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux.
Les badigeons peints sont interdits,
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, dans la mesure du possible.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, l'utilisation du bois, de la pierre ou d'autres matériaux en façade peut être autorisée sous réserve de répondre à un parti architectural cohérent.

3 – Clôtures :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 m mesurés à partir du terrain naturel.
Les clôtures pourront être de deux types :

- soit composées d'un grillage à panneaux soudés et doublé d'une haie vive de même hauteur.
- soit composé d'un mur revêtu d'un enduit double face, de teinte proche des dominantes du site.

Les matériaux et couleurs utilisés devront se rapprocher de la gamme des teintes avoisinantes et être en harmonie avec les dominantes du site.

Les haies végétales devront être composées d'essences végétales locales. Elles pourront être mono-spécifiques (une essence) ou mixtes (essences variées).

En outre, en zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, et en zone II AU2, les compteurs et émergences techniques (boîte aux lettres.....) devront être intégrés au mur de clôture ou à un mur technique dont la hauteur sera égale à celle de la clôture, sans pouvoir dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol naturel.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons en pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

ARTICLE II AU - 12 : Stationnement :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE II AU - 13 : Espaces libres et plantations :

Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE II AU - 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Non réglementé.

En zone II AU1, incluant le secteur II AU1a, la SHON maximum est fixée à 18 000 m^2

En zone II AU2, la SHON maximum est fixée à 34 000 m^2