

CHAPITRE II
ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE AU 2

Cette zone se ventile en deux secteurs :

- Activités touristiques (camping du Gatinié) ;
- À urbaniser ultérieurement (bloquée).

Secteur activité touristique « le Gatinié »

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à recevoir les équipements liés au tourisme. Les constructions ne sont possibles que si elles sont nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement.

Secteur À urbaniser ultérieurement

Ce secteur au Sud du Village permettra à terme la liaison entre le vieux village et le secteur Est par une voirie de contournement. Ce secteur à vocation résidentielle, se déblocuera lors de la création de cette voirie de contournement.

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU » ;
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R » ;
- rouges urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

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

ARTICLE 1.AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Pour le secteur du Gatinié : toutes constructions ou installations n'ayant pas un rapport avec l'activité de camping ou nécessaire à cette activité.

Pour le secteur d'urbanisation future : toutes constructions ou installations avant une procédure de modification du PLU

ARTICLE 2 AU2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
- Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les terrains de caravanes, les villages vacances, les terrains de camping, sous réserve des conditions fixées au 3.
- Les installations classées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de services, qui sont directement liées au fonctionnement de la zone, sous réserve des conditions fixées au 3.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées au 3.

3. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage hôtelier et d'équipements collectifs, les installations classées, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de caravanes, les terrains de camping et les parcs d'attraction, ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est fixée à 10 000 m². Ils doivent faire l'objet d'une opération d'ensemble.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) à condition :
 - lié à la destination touristique ou à son fonctionnement,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,

3. Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables,
 4. Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- c) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement.
- d) Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 AU2 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

2. Voirie

- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 AU2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation permanente ou temporaire doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) Il en va de même pour les autres occupations ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme au règlement sanitaire départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

c) Les eaux usées non domestiques, ainsi que les eaux de vidange et de lavage des filtres des piscines, sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.

d) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

e) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 AU2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

ARTICLE 7 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment selon leur caractère.

ARTICLE 8 AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 AU2 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 AU2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE 11 AU2 : ASPECT EXTERIEUR

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, aux sites et aux paysages.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

ARTICLE 12 AU2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des usages du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 AU2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3000 m², 20% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres plantés.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 AU2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur du Gatiné

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.