

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

AU

Caractère de la zone et des sous zones :

La zone AU correspond à la zone à urbaniser des Pradels. Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation générale, à dominante d'habitat, qui pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est également conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

On distingue les secteurs AUa et AUb, correspondant à des typologies différentes.

ARTICLE AU-1 Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les campings, caravanings, les terrains de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les carrières, ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE AU-2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol doivent être réalisées sous la forme d'une opération d'ensemble.
- Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec le schéma de référence établi à l'échelle de la zone en orientation d'aménagement.
- 20% de la surface de plancher programmée dans le cadre de l'opération d'ensemble doit être affectée à du logement locatif aidé.

- Les installations classées sont autorisées à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE AU-3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions nécessitant un accès sur une voie bordée d'arbres peuvent être interdits si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres ou si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.
- Le nombre d'accès peut être limité pour des raisons de sécurité.

Voirie :

- Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante.
- Les opérations nouvelles devront en outre réserver des possibilités de liaison avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie principale.
- Exceptionnellement, des voies en impasse nouvelles pourront être admises à condition :
 - qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ;
 - et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m.
- La partie terminale des voies en impasse doit en outre être aménagée de manière à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AU-4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif ou individuel

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

▪ Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.
- En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, doivent être réalisés par le propriétaire et adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par tout dispositif adapté dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie sera mise en œuvre conformément à la réglementation et à l'avis du SDIS 30.

Réseau d'irrigation

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eau brute du Bas Rhône (BRL) pour l'irrigation.

Electricité – Téléphone – Télédistribution - Gaz

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public, de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
- Les antennes de télécommunication et radiocommunication (y compris les paraboles) doivent être installées sur les toitures et en recul par rapport aux façades.
- Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier.

ARTICLE AU-5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AU-6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif, ou avec un recul maximal de 5 m par rapport à cet alignement.

2. Des implantations autres peuvent être admises :

- à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement ;
- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale :

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 ;
- Les constructions doivent être édifiées avec un recul par rapport aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2. Des implantations autres peuvent être admises :

- à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement ;

- pour un bâtiment annexe par parcelle (garage, abri de jardin, etc.), à condition que sa hauteur soit inférieure à 3,50 m et sa superficie soit inférieure à 15 m² ;
- pour les piscines : le bord franc du bassin des piscines devra se situer en retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions situées sur la même propriété devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE AU-9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU-10 La hauteur maximale des constructions

- En AUa, la hauteur des constructions, mesurée depuis tout point du terrain naturel, est limitée à 12 m au faitage ou 9 m au point le plus haut du toit terrasse, soit 2 étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2).
- En AUb, la hauteur des constructions, mesurée depuis tout point du terrain naturel, est limitée à 9 m au faitage ou 6 m à l'égout de la couverture ou au point le plus haut du toit terrasse, soit 1 étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).
- Le dépassement de ces hauteurs peut être admis pour les annexes fonctionnelles, telles cheminées, antennes, etc.
- Non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socio-culturels...).

ARTICLE AU-11 L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords et les prescriptions de nature à protéger les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs

Généralités :

Il est rappelé que :

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du code de l'urbanisme) ;

- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111.3.2 du code de l'urbanisme) ;
- des prescriptions pourront être imposées à l'occasion de la délivrance du permis de construire à partir des informations contenues dans le volet paysager annexé à la demande, conformément à l'article L421-2 du code de l'urbanisme.

Il est possible de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Parements :

- L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, tels que bois, pierre,.. est admise.
- Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.
- Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

Toitures :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Les toitures seront recouvertes de matériaux de type tuiles canal de terre cuite et de teinte claire.
- Les tuiles flammées, mécaniques, l'utilisation de plaques ondulées visibles, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Les terrasses partielles sont autorisées en toiture dans la limite de 40 % maximum de la surface de la toiture ;
- Les projets permettant la mise en oeuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques, de dispositifs de récupération des eaux de pluie, ou de toitures terrasses végétalisées,...

Clôtures :

- Les murets en pierre sèche seront préservés en compatibilité avec les principes définis en orientation d'aménagement.
- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

- Les clôtures grillagées qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent obligatoirement être accompagnées de végétaux d'essences variées.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci présenteront l'aspect des murs de pierre sèche réalisés en pierre locale, ou alors ils seront maçonnés et revêtus d'un enduit de granulométrie fine de ton pierre.
- De surcroît, en AUb, les clôtures seront :
 - o pleines, avec l'aspect des murs de pierre sèche réalisés en pierre locale;
 - o ou/et grillagées et obligatoirement accompagnées de végétaux pris dans la palette des végétaux présents sur le site.

ARTICLE AU-12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées à usage collectif, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions destinées à l'habitat : deux places de stationnement par logement, dont une non close, ouverte sur le domaine public. Dans le cadre d'opération d'ensemble, à ces deux places à réaliser sur chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions destinées au commerce : une place pour 50 m² de surface de vente ;
- pour les constructions destinées aux bureaux, y compris les bâtiments publics : une place pour 40 m² de surface de plancher;
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoin nouveau en stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun nouvel emplacement n'étant alors exigé.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunion, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches, d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE AU-13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Il est imposé un minimum de :

- 20% d'espaces libres en zone AUa ;
- 40% d'espaces libres en zone AUb.

50% des espaces libres seront laissés en pleine terre végétalisée.

Plantations :

- Les arbres existants doivent être préservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des arbres équivalents.
- Les espaces boisés classés figurant sur les plans du zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.
- Les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.
- Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

ARTICLE AU-14 Le coefficient d'occupation des sols

- En AUa, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est limité à 0,40.
- En AUb, le COS est limité à 0,25.
- Non réglementé pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, hospitaliers, sportifs, socioculturels...).
- En application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.