

CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue deux zones AU :

- la zone AUz, qui correspond au périmètre de la ZAC des Marquises et qui comprend les sous-secteurs AUz1, AUz2 et AUzi,
- la zone AUe, destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces deux zones sont partiellement concernées par le risque d'inondation. Les zones inondables sont reportées aux pièces graphiques (zonage).

ARTICLE AU -1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les terrains permanents de campings et le stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article AU-2 suivant.

Sont en outre interdites dans les secteurs AUzi les constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service.

ARTICLE AU-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone AUz : les constructions et installations doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans l'emprise de la zone AUz2, les constructions sont autorisées sous réserve que :

- la surface de plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30 cm (les PHE sont identifiées dans la carte d'aléas annexé au présent règlement).
- les déblais/remblais sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé.
- les clôtures sous réserve qu'elles soient transparentes aux écoulements (les murs-bahuts doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)

Dans l'emprise de la zone AUzi :

- les clôtures sous réserve qu'elles soient transparentes aux écoulements (les murets doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)
- les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacles à l'écoulement des eaux,

Dans l'emprise de la zone AUe : les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Communauté de Communes

15 DEC. 2016

Rhône - Vistre - Vidourte

ARTICLE AU-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout nouvel accès sur les départementales 137, 737 et 345 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie et devra être conforme au schéma routier départemental.

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.

Leur partie terminale 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 RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines, sauf celles qui n'en nécessitent pas de part leur utilisation (remises, abris de jardins,...).

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,...) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

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.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

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.

Électricité – Téléphone – Télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

Réseau de défense contre l'incendie

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

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

▪ Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, soit à partir de 2 mètres à partir de l'alignement de la voie (hors passages piétonniers) que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer.

▪ Exceptions

Des implantations autres peuvent être admises :

- pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre une diversité en types de logements et de répondre aux objectifs de densité fixés par le PADD,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot et à condition que les bâtiments soient alignés les uns par rapport aux autres ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine ;
- 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 SEPARATIVES

▪ 1. Implantation en retrait

- 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans jamais être inférieure à 3 mètres, hors éléments en saillie non fermés (débords de toiture, balcons, escaliers). Ceux-ci sont autorisés dans la limite maximum de 1 m de débord.
- Les piscines pourront être implantées à 1,20 mètre minimum des limites séparatives.

▪ 2. Implantation en limite séparative

Des implantations en limites sont admises :

- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin;
- dans le périmètre d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, afin de permettre une diversité en types de logements et de répondre aux objectifs de densité fixés par le PADD;
- pour les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres en limite séparative.

▪ 3. Autres implantations

Communauté de Communes

15 DEC. 2016

Rhône - Vistre - Vidourle

Des implantations autres peuvent être admises 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 MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU – 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 70%.
Non réglementé en AUe.

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE AU – 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).
- les dispositions suivantes sont admises sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 33 %. Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Clôtures

Les clôtures en bordure de la zone Ap devront obligatoirement être constituées de végétaux masquant toute clôture en dur ou grillagée. Dans tous les cas les murs pleins ne devront dépasser 1 mètres de hauteur.

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 clôtures ne devront dépasser 2 mètres de hauteur.

La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.

La hauteur hors tout des clôtures entre fonds privés est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne devra pas excéder 1,80 mètre du côté de l'espace public.

Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.

Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine correspondant au nuancier déposé en mairie.

Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.

Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

Dans les secteurs AUzi et AUz2, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (les murs-bahuts doivent avoir une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au terrain naturel)

ARTICLE AU-12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Il est exigé au minimum :

- pour l'habitat : deux places de stationnement par logement ;
- pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la Surface de Plancher de l'établissement ;
- pour les autres constructions et établissements, doivent être aménagées les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas exigée lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et équipements, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de Surface de Plancher de construction.

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

Espaces libres :

Il est imposé un minimum de 25% d'espaces libres :

Au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

Plantations :

Les opérations d'ensemble devront définir une armature d'espaces publics support d'un plan paysager global. Les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales. Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade,...).

ARTICLE AU-14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Communauté de Communes

15 DEC. 2016

Rhône - Vistre - Vidourle