

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AUb correspond aux extensions futures des hameaux de la Galle et de la Mastre et des Farjons.

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le **secteur AUbt** réservé à des constructions à vocation touristique.

La zone est concernée par des secteurs définis au titre du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et qui imposent un pourcentage minimum de logements définis à l'article 2 du présent règlement de la zone AUb. Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques du PLU.

La zone AUb est en partie concernée :

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.**

Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- par des **secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUb, sauf stipulations contraaires.

ARTICLE AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux,
- les constructions agricoles.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de chaque secteur.
- Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement et de programmation** (Pièce 2b du PLU).
- En outre, l'aménagement devra respecter les servitudes imposées au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :
 - Dans les secteurs AUb Centre et Est de la Galle, les programmes de logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs et 20% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (qui pourront être les mêmes) ;
 - En outre, dans le secteur AUb Est de la Galle, au moins 40% des logements de ce secteur devront être des logements de type maisons de village groupées ;

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

Dans l'ensemble de la zone AUb, à l'exception du secteur AUbt :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Dans le secteur AUbt :

- Les constructions suivantes à condition de présenter un intérêt touristique :
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - de bureau,
 - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Un logement de fonction peut en outre être autorisé, à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

Secteurs de risques inondation :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

ARTICLE AUB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**Accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE Aub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Aub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- par rapport aux voies communales :
 - soit à l'alignement actuel ou futur ;
 - soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- par rapport aux voies départementales : en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative en cas de bâtiments mitoyens,
- soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUb 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

ARTICLE AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au titre VII

ARTICLE AUb 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

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

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles ou naturels, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Oranger du Mexique (choisya ternata)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)
cornouiller (cornus alba, florida)	amelanchier (amelanchier canadensis)
deutzia (deutzia x)	Buis (buxus sempervirens)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)
Rosier (rosa rugosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)
chêne vert (quercus ilex)	Amandier (prunus dulcis)
Chêne pubescent (quercus pubescent)	Mimosa (acacia dealbata)
Laurier rose (nérium oléander)	Arbre de Judée (cercis siliquastrum)
Lilas des Indes (Lagerstroemia indica)	Coronille (Coronilla emerus)
Angélique du japon (aralia elata)	Abelia (abelia floribunda)

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.
En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE AUb 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE AUb 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE AUb 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.