

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

Z O N E
A U L

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, non équipée, à vocation de loisirs tels que :

terrains de sports, activités ludiques et à l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt général

Elle comprend :

- un secteur AUL à vocation d'équipements collectifs et
- un secteur limitrophe d'extension AULa, comprenant la salle Galabru et ses abords
- un secteur AULequip, destiné à l'aménagement d'espaces publics et de loisirs, au nord-est du village. Il s'agit du secteur zadé.
- On distingue également un secteur AULd à vocation de camping-caravaning localisé lieu-dit « La Donadive ».

L'extension du secteur AULd devra respecter les préconisations du cahier des orientations d'aménagement contenues dans la pièce 2.2.

La zone est concernée par :

- une servitude I4 au niveau de la zone AUL0e
- Des servitudes A2
- des périmètres SIC et ZNIEFF au niveau des zones AUL et AULa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans tous les secteurs :

- . les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement des véhicules,
- . Les installations classées pour la protection de l'environnement
- . les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- . les casses automobiles
- . les installations de stockage et de traitement des déchets
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les carrières ainsi que les affouillement ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, hormis en AULd
- . Les parcs résidentiels de loisirs
- . Les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toutes les zones :

- . les affouillement et les exhaussements des sols
 - sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- . les locaux à usage d'habitation uniquement :
 - s'ils sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
 - et s'ils sont réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liées,
 - et sauf contraintes techniques, ces locaux à vocation d'habitat doivent prendre la forme d'un logement intégré au volume global du bâtiment
 - et dans la limite maximum de 100 m2 de plancher.

En zone AUL :

- . soit les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
- . soit les installations de sports et constructions liées,
- . soit les installations ludiques et constructions liée,
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

En zone AULa :

- . les installations à usage d'équipements collectifs, aussi bien d'infrastructures que de superstructure
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

Zone AULd :

- . les terrains de camping, caravaning
- . Les équipements collectifs nécessaires et liés à l'activité touristique
 - sous réserve que l'opération projetée soit compatible avec un aménagement cohérent paysager de l'ensemble de la zone ou du secteur permettant la meilleure intégration dans le site.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux prescriptons du SDIS jointes en annexe.

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique ;

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

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur AUL, AULa, AULequip :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

En secteur AULd:

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Les systèmes de collecte des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, dimensionnés, réalisés, entretenus et réhabilités conformément aux règles de l'art, et de manière à :

- Eviter tout rejet direct ou déversement en temps sec de pollution non traitée,
- Eviter les fuites et les apports d'eaux claires parasites risquant d'occasionner un dysfonctionnement des ouvrages,
- Acheminer tous les flux polluants collectés à l'installation de traitement.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet vers le réseau d'assainissement communal ou vers le milieu naturel.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

Eaux pluviales

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 directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrain ne doivent aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les terrains non raccordables à un réseau public d'eaux usées devront avoir des caractéristiques (nature du sol, superficie) suffisantes pour permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement correspondant aux installations projetées.

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AULd :

Toute construction doit être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 15 m de l'alignement de la voie

Autres zones :

Le recul minimal est de 5 m par rapport à l'alignement.

Cas particulier :

En bordure de la R.D.37, le recul est de 5 m par rapport à l'alignement futur de la voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit 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 ;
- soit lorsqu'il s'agit de constructions groupées ;

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone non aedificandi mesurent 5 mètres.

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone AULd :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Autres zones :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 %.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur maximale est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est de :

Zones AUL+AULa : R + 1 (2 niveaux), soit 7,00 m à l'égout.

En Zone AULd : sans objet.

ARTICLE AUL 11 - 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 urbains.

Les matériaux de parement et de couverture doivent être réalisés à l'aide de matières mates ou satinées.

La couleur des matériaux doit être en harmonie avec les dominantes du site, (couleurs sourdes, teintes claires interdites).

On préférera ne pas clôturer. Si le fonctionnement l'oblige, les clotûres doivent être réalisées à l'aide d'un grillage doublé d'un écran végétal d'essences méditerranéennes variées. La hauteur maximale ne peut excéder 1,40 m.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

GENERALITES

La surface 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 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour le personnel :

il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.

- Pour le fonctionnement de l'établissement :

il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

- Pour les locaux à usage d'habitation :

il doit être aménagé : 2 places par logement

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER LUDIQUE

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences méditerranéennes variées et d'une hauteur supérieure à 2,00 m.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

Dans les opérations réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10 % au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres.

Zone AULd :

Une obligation de plantations est inscrite au plan de zonage, en limite de secteur, sur 5 mètres de profondeur, en créant des bosquets d'arbres et étoffant les haies existantes.

Le secteur est concerné par un Espace Boisé Classé.

ARTICLE AUL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est de :

Zone AUL : 0.10

Zone AULa : 0,40

Zone AULd : 0,10.

AULequip : non réglementé.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.