

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère de la zone

La zone 1 AUL est destinée à l'hippodrome et ses activités.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par les **périmètres de protection réglementaire** du forage de la Z.A.C. de la Crau. (Dossier en annexe).

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux, d'hôtellerie.

ARTICLE 1 AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités hippiques et à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les installations et constructions sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités hippiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1 AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction ou extension doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Eaux pluviales :

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

4.3 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encorbellement.

ARTICLE 1 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE 1 AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

6.2 En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

6.3 Des implantations différentes de celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

7.2 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE 1 AUL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1 AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,50 mètres au-dessus de l'égout du toit. Elles doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article I AUI 11.3
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres ou 15 mètres jusqu'au plus haut point en l'absence d'égout de toit.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

ARTICLE 1 AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 -21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1 Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

11.2 Volumétrie

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

11.3 Les toitures

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visé à l'article 1 AUL 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas de toiture en pente celle-ci ne devra pas avoir une pente inférieure à 5%.

11.4 Les façades

- Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

11.5 Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres. Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment.

11.6 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

ARTICLE 1 AUL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les emplacements de stationnement, s'ils ne peuvent être localisés sur le terrain d'assiette, pourront être localisés sur un terrain distinct situé à proximité de l'opération.

Pour toute construction ou installation, des places de stationnement sécurisées pour les deux roues devront être prévues.

ARTICLE 1 AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie de 40%.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.
Les stockages extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.