



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C environnement

316 rue Henri BECQUEREL

11400 CASTELNAUDARY

COMMUNE D'AZILLE
DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Arrêté le :	Approuvé le :
G2C Environnement Janvier 2008	4



Sommaire

Article 1 - Champ d'application territorial	7
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Article 3 - Division du territoire en zones	8
Article 4 - Adaptations mineures	9
CHAPITRE I - ZONE UA	11
Article UA1 - Occupations ou utilisations du sol interdites	12
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	12
Article UA 3 : Accès et voirie	13
Article UA 4 : Desserte par les réseaux	13
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains	13
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA 9 : Emprise au sol	14
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	14
Article UA 11 : Aspect extérieur	14
Article UA 12 : Stationnement	16
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	16
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol	16
CHAPITRE II - ZONE UB	17
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	18
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
Article UB 3 : Accès et voirie	19
Article UB 4 : Desserte par les réseaux	19
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	20
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article UB 9 : Emprise au sol	20
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	20
Article UB 11 : Aspect extérieur	20
Article UB 12 : Stationnement	21
Article UB 13 : Espaces libres et plantations	21
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol	22
CHAPITRE III - ZONE UC	23
Article UC1 - Occupations ou utilisations du sol interdites	24
Article UC2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions	24
Article UC3 – Accès et voirie	25
Article UC4 – Desserte par les réseaux	25
Article UC5 – Caractéristiques des terrain	25
Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article UC7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article UC9 - Emprise au sol des constructions	26
Article UC10 – Hauteur maximale des constructions	26
Article UC11 – Aspect extérieur de constructions et aménagement de leurs abords	26
Article UC12 - Stationnement	27
Article UC13 – Espaces libres et plantations	27
Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol	27
CHAPITRE IV - ZONE UD	28
Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	29
Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
Article UD 3 : Accès et voirie	30
Article UD 4 : Desserte par les réseaux	30



Article UD 5 : Caractéristiques des terrains	30
Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article UD 9 : Emprise au sol	31
Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions	31
Article UD 11 : Aspect extérieur	31
Article UD 12 : Stationnement	32
Article UD 13 : Espaces libres et plantations	32
Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol	32
CHAPITRE V - ZONE UX	33
Article UX1 - Occupations ou utilisations du sol interdites	34
Article UX2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions	34
Article UX3 – Accès et voirie	35
Article UX4 – Desserte par le réseaux	35
Article UX5 – Caractéristique des terrains	35
Article UX6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	36
Article UX7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	36
Article UX8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article UX9 - Emprise au sol des constructions	36
Article UX10 – Hauteur maximale des constructions	36
Article UX11 – Aspect extérieur des constructions	36
Article UX12 - Stationnement	37
Article UX13 – Espaces libres et plantations	38
Article UX14 – Coefficient d'occupation du sol	38
CHAPITRE VI - ZONE UL	39
Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	40
Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	40
Article UL 3 : Accès et voirie	41
Article UL 4 : Desserte par les réseaux	41
Article UL 5 : Caractéristiques des terrains	41
Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	42
Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article UL 9 : Emprise au sol	42
Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions	42
Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions	42
Article UL 12 : Stationnement	42
Article UL 13 : Espaces libres et plantations	42
Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol	42
CHAPITRE I - ZONE AU	43
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Article AU 3 : Accès et voirie	45
Article AU 4 : Desserte par les réseaux	45
Article AU 5 : Caractéristiques des terrains	46
Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article AU 9 : Emprise au sol	46
Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions	46
Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions	47
Article AU 12 : Stationnement	47
Article AU 13 : Espaces libres et plantations	48
Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol	48
CHAPITRE II - ZONE AUZC	49
Article AUZC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	50
Article AUZC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	50
Article AUZC 3 : Accès et voirie	50
Article AUZC 4 : Desserte par les réseaux	50
Article AUZC 5 : Caractéristiques des terrains	51



Article AUZC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	51
Article AUZC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	51
Article AUZC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	51
Article AUZC 9 : Emprise au sol.....	52
Article AUZC 10 : Hauteur maximale des constructions	52
Article AUZC 11 : Aspect extérieur des constructions.....	52
Article AUZC 12 : Stationnement	52
Article AUZC 13 : Espaces libres et plantations	53
Article AUZC 14 : Coefficient d'occupation du sol	53
CHAPITRE III - ZONE AUZU1	54
Article AUZU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article AUZU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	55
Article AUZU1 3 : Accès et voirie	55
Article AUZU1 4 : Desserte par les réseaux	55
Article AUZU1 5 : Caractéristiques des terrains	56
Article AUZU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	56
Article AUZU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	57
Article AUZU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	57
Article AUZU1 9 : Emprise au sol.....	57
Article AUZU1 10 : Hauteur maximale des constructions	57
Article AUZU1 11 : Aspect extérieur des constructions	57
Article AUZU1 12 : Stationnement.....	58
Article AUZU1 13 : Espaces libres et plantations	58
Article AUZU1 14 : Coefficient d'occupation du sol	58
CHAPITRE IV - ZONE AUZU3.....	59
Article AUZU3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	60
Article AUZU3 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	60
Article AUZU3 3 : Accès et voirie	60
Article AUZU3 4 : Desserte par les réseaux	60
Article AUZU3 5 : Caractéristiques des terrains	61
Article AUZU3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article AUZU3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	61
Article AUZU3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	61
Article AUZU3 9 : Emprise au sol.....	62
Article AUZU3 10 : Hauteur maximale des constructions	62
Article AUZU3 11 : Aspect extérieur des constructions	62
Article AUZU3 12 : Stationnement.....	62
Article AUZU3 13 : Espaces libres et plantations	63
Article AUZU3 14 : Coefficient d'occupation du sol	63
CHAPITRE V - ZONE AUZP	64
Article AUZP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	65
Article AUZP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	65
Article AUZP 3 : Accès et voirie	65
Article AUZP 4 : Desserte par les réseaux	65
Article AUZP 5 : Caractéristiques des terrains	65
Article AUZP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article AUZP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	66
Article AUZP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	66
Article AUZP 9 : Emprise au sol.....	66
Article AUZP 10 : Hauteur maximale des constructions	66
Article AUZP 11 : Aspect extérieur des constructions	66
Article AUZP 12 : Stationnement.....	66
Article AUZP 13 : Espaces libres et plantations	66
Article AUZP 14 : Coefficient d'occupation du sol	66
CHAPITRE VI - ZONE AUZT1	67
Article AUZT1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	68
Article AUZT1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	68
Article AUZT1 3 : Accès et voirie.....	68
Article AUZT1 4 : Desserte par les réseaux.....	68
Article AUZT1 5 : Caractéristiques des terrains	69
Article AUZT1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	69



Article AUZT1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
Article AUZT1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	70
Article AUZT1 9 : Emprise au sol	70
Article AUZT1 10 : Hauteur maximale des constructions	70
Article AUZT1 11 : Aspect extérieur des constructions	70
Article AUZT1 12 : Stationnement	71
Article AUZT1 13 : Espaces libres et plantations	71
Article AUZT1 14 : Coefficient d'occupation du sol	71
CHAPITRE VII - ZONE AUZT2	72
Article AUZT2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	73
Article AUZT2 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	73
Article AUZT2 3 : Accès et voirie	73
Article AUZT2 4 : Desserte par les réseaux	73
Article AUZT2 5 : Caractéristiques des terrains	73
Article AUZT2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	74
Article AUZT2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	74
Article AUZT2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article AUZT2 9 : Emprise au sol	74
Article AUZT2 10 : Hauteur maximale des constructions	74
Article AUZT2 11 : Aspect extérieur des constructions	74
Article AUZT2 12 : Stationnement	74
Article AUZT2 13 : Espaces libres et plantations	74
Article AUZT2 14 : Coefficient d'occupation du sol	75
CHAPITRE VIII - ZONE 2AU	76
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	77
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	77
Articles 2AU 3 à 2AU 5	77
Articles 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	77
Articles 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	77
Articles 2AU 8 à 2AU 13	77
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol	77
CHAPITRE I - ZONE A	78
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	79
Article A 3 : Accès et voirie	80
Article A 4 : Desserte par les réseaux	80
Article A 5 : Caractéristiques des terrains	80
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	81
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	81
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
Article A 9 : Emprise au sol	81
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	81
Article A 11 : Aspect extérieur des constructions	82
Article A 12 : Stationnement	83
Article A 13 : Espaces libres et plantations	83
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol	83
CHAPITRE I - ZONE N	84
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	85
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	85
Article N 3 : Accès et voirie	85
Article N 4 : Desserte par les réseaux	85
Article N 5 : Caractéristiques des terrains	86
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	86
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	86
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	86
Article N 9 : Emprise au sol	87
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	87
Article N 11 : Aspect extérieur des constructions	87
ARTICLE N12 - Stationnement	87
Article N 13 : Espaces libres et plantations	87
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	87



CHAPITRE II - ZONE NH	88
Article NH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	89
Article NH 2 : Occupations et utilisations du sol admises	89
Article NH 3 : Accès et voirie	90
Article NH 4 : Desserte par les réseaux	90
Article NH 5 : Caractéristiques des terrains	91
Article NH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	91
Article NH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	91
Article NH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	91
Article NH 9 : Emprise au sol	91
Article NH 10 : Hauteur maximale des constructions	91
Article NH 11 : Aspect extérieur des constructions	91
Article NH 12 : Stationnement	92
Article NH 13 : Espaces libres et plantations	92
Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol	92
ANNEXES	93



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AZILLE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété sont décrites aux documents n°5.1 du présent Plan Local d'Urbanisme.

2 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les projets d'intérêt général.



Article 3 - Division du territoire en zones

1 - le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations générales ou d'espaces verts, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, en application de l'article L.123-1 9° ;
- les zones soumises aux dispositions du PPRI
- les sites archéologiques ;

2 - les zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

la zone UA définie au plan par l'indice UA

la zone UB définie au plan par l'indice UB,

la zone UC définie au plan par l'indice UC

la zone UD définie au plan par l'indice UD

la zone UL définie au plan par l'indice UL

la zone UX définie au plan par l'indice UX.

3 - Les zones à urbaniser à caractère naturel ou agricole, destinées à être ouvertes à l'urbanisation, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

la zone AU

la zone AUZ

la zone 2AU

4 - Les zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

la zone A définie au plan par l'indice A.

5 - les zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

la zone N définie au plan par l'indice N,

la zone NH définie au plan par l'indice NH,

6 - les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX
ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
ARTICLE 12 STATIONNEMENT
ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, et qui sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme soit les zones UA, UB, UC, UD, UL et UX.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes d'Azille, affectées essentiellement à l'habitat, aux services, et aux commerces de proximité. Les constructions y sont denses et à l'alignement des voies. Elle présente un caractère très affirmé. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.



Section I. –Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment.
- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir (mobil home, caravanes), ainsi que le stationnement de caravane pratiqué isolément ;
- L'occupation du sol par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances ;
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 40 % de la construction principale.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment leur traitement préalable.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé



Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées pour tous ces niveaux à l'alignement des voies publiques existantes, ou à toutes limites qui s'y substituent sauf dispositions contraires définies au paragraphe ci-dessous.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessous sont possibles lorsque le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, l'alignement de celle-ci peut être substitué à celui de la voie.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Par rapport à la limite séparative de fond de parcelle :

Les constructions peuvent soit :

s'implanter sur la limite séparative

soit respecter une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions existantes

Article UA 11 : Aspect extérieur

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.



Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées même lorsqu'elles sont partielles

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré.

Les baies anciennes seront maintenues. Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieillies ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des fenêtres de toit plus hautes que larges dont la surface n'excède pas 1m². La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

Balcons et ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis, excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Menuiseries :

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Les volets roulants sont interdits

Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur minimale des clôtures est de 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix :

d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage

d'un mur maçonné de pierres formant un mur-bahut et surmonté d'un barreaudage comportant des lisses¹

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières aux enseignes commerciales:

Les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

Les enseignes ne doivent pas détruire, ni masquer les sculptures et ornements de façades.

¹ Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps



Les enseignes posées sur les balcons ou volets est interdite.

La longueur n'excèdera pas celle de la baie commerciale.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article UA 12 : Stationnement

Non réglementé

Article UA 13 : Espaces libres et plantations

1) ESPACES BOISES CLASSES

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

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat ancien correspondant aux premiers faubourgs du village. Elle comprend des parcelles libres de toute construction à protéger pour maintenir le caractère semi-dense de ce secteur du village.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment.
- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation autres que celles autorisées en UB2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir (mobil home, caravanes), ainsi que le stationnement de caravane pratiqué isolément ;
- L'occupation du sol par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances ;
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les annexes d'une construction autorisée dans la zone, à condition que la surface hors œuvre nette n'excède pas 40 % de la construction principale.
- Les constructions à usage commercial si leur SHON est inférieure à 200m²

Conditions générales :

En application de l'article L.123.1.9^e du code de l'urbanisme, les terrains cultivés repérés sur les plans 3.1 et 3.2. doivent être protégés et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles artisanales peut être soumis à certaines conditions et notamment leur traitement préalable.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.



Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies publiques existantes, ou à toutes les limites qui s'y substituent sauf dispositions contraires définies au paragraphe ci-dessous.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots de constructions
- lorsque le projet de constructions jouxte une construction existante en bon état qui serait en retrait, l'alignement de celle-ci peut être substitué à celui de la voie.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur maximale des constructions existantes

Article UB 11 : Aspect extérieur

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.



Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 1/3 de la superficie de la toiture.

La pente des toitures variera de 25 à 35 % au-dessus de l'horizontale.

Le matériau de couverture sera la tuile canal ou similaire de couleur flammée ou vieillie.

Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture devront obligatoirement être du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de celle dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (tels que parpaing de ciment, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré.

Les baies anciennes seront maintenues. Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Balcons et ferronneries :

Les balcons et balconnets anciens seront maintenus ou rétablis, excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.

Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Menuiseries :

Les menuiseries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

Article UB 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation et toute création de nouveaux logements :

1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.



Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC recouvre le secteur de Jouarres le Vieux, zone destinée à l'accueil de résidences à vocation touristique. Elle est bordée

La zone UC est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I. –Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles prévues à l'article UC2.

Article UC2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées et strictement nécessaires à une activité touristique ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 40% de la SHON existante.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;



Section II. – Conditions de l'occupation du sol

Article UC3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eaux usées est interdit dans le canal

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UC5 – Caractéristiques des terrain

Non réglementé.



Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain et par rapport au domaine public fluvial.

Article UC7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs, les aménagements et les extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

Cas particulier

Toutefois, en limite du domaine public fluvial les constructions doivent être implantées de manière à ne pas être visible du canal.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Article UC11 – Aspect extérieur de constructions et aménagement de leurs abords

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 1/3 de la superficie de la toiture.



Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des fenêtres de toit plus hautes que larges. La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié à combustible liquide, les antennes paraboliques, les climatiseurs, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Article UC12 - Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

Longueur : 5 m

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 10 % des places réalisées et convenablement répartis. Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Section III. – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD recouvre les parties agglomérées les plus récentes d'Azille, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

La zone UD est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment.
- Les constructions à usage industriel et agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir (mobil home, caravanes), ainsi que le stationnement de caravane pratiqué isolément ;
- L'occupation du sol par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'installations classées et d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage commercial si leur SHON est inférieure à 200m²



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 : Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules de tout genre et ceux du service incendie.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UD 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée d'une construction d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale autorisée d'un hangar ou d'un abri de jardin ne doit pas excéder 5 m.

Article UD 11 : Aspect extérieur

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite du 1/3 de la superficie de la toiture.

La pente des toits variera de 25 à 35% au-dessus de l'horizontale

Le matériau de couverture sera la tuile canal similaire de couleur flammée ou vieillie.

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;

les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

Matériaux et couleurs



Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, métal, ...)

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément.

La hauteur totale ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Article UD 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation et toute création de nouveaux logements :

1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V - ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités. Elle comprend la cave coopérative située en entrée de ville.



SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir (mobil home, caravanes), ainsi que le stationnement de caravane pratiqué isolément ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitation;
- Les constructions à usage d'activités agricole et de spectacle;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Article UX2 – Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions si elles sont nécessaires à l'activité liée à la cave coopérative
- Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont directement liées à une activité de production existante sur le terrain ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement d'espaces paysagers non construits ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (telles que définies en application du code de l'environnement), sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3 – Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

Voies à créer

Conformément à l'application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5,50 mètres.

Article UX4 – Desserte par le réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les eaux usées industrielles doivent faire l'objet d'un traitement adapté. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumis, conformément à l'article L.35.8 u Code de Santé à autorisation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UX5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.



Article UX6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UX7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement de 6 mètres minimum des limites séparatives.

Marge inconstructible

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles dites non aedificandi figurant aux plans de zonage.

Article UX8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UX10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Article UX11 – Aspect extérieur des constructions

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Volumes et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Le bardage est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Toitures

Le plus grand linéaire du faitage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Clôtures

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum.



Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

Article UX12 - Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 m
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 10 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de SHON doivent être créés.

Constructions à usage de commerces :

7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface jusqu'à 200 m² de SHON et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20 m² de SHON affecte aux commerces.

3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de SHON affectés aux commerces.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de SHON doivent être créés.

Cas particuliers :

Dans le cas de constructions mixtes, le nombre de places doit être déterminé au prorata des surfaces de plancher hors œuvre nette de chaque activité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



Article UX13 – Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI - ZONE UL

Caractère et vocation de la zone

La zone UL est réservée à l'implantation de constructions liées aux activités sportives et de loisirs. Elles feront l'objet d'un aménagement paysager.

La zone UL est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute construction est interdite à l'exception de celles citées à l'article UL2.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions d'infrastructure et de superstructure si elles sont à usage d'équipement collectif ou public
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

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

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article UL 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UL 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres.



Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul minimum de 6 mètres.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UL 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

Article UL 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UL 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

La zone AU est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation, si les équipements le permettent.

Dans un souci d'utilisation économe de l'espace, elles sont constructibles soit dans le cadre d'opération d'ensemble, soit pour des constructions individuelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes manquants. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est soumise à la capacité des équipements et des réseaux publics.

Elle comprend un secteur AUa situé au nord ouest du village qui nécessite le recours à un assainissement autonome.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment.
- Les constructions à usage industriel, hôtelier, artisanal, agricole autres que celles mentionnées à l'article AU2 ;
- Les installations classées;
- Les terrains de camping et de caravanage et les habitations légères de loisir (mobil home, caravanes), ainsi que le stationnement de caravane pratiqué isolément ;
- L'occupation du sol par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous réserve de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les commerces à condition que leur SHON n'excède pas 200 m² de surface de vente



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du code civil.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur AUa :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur AUa :

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.



Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur AUa :

Non réglementé

Dans le secteur AUa:

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome lorsque la construction nécessite cet équipement.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

Marge inconstructible

Toute nouvelle construction est interdite dans les marges inconstructibles dites non aedificandi figurant aux plans de zonage.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être égale à 3 mètres.

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres en général et 12 mètres pour les constructions à usage artisanal.



Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

Toitures :

La pente des toits variera de 25 à 35% au-dessus de l'horizontale

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

Matériaux et couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) ;
- les éléments verticaux ajourés sur 50% au moins de leur surface (grille, métal, ...)

Ces éléments de clôture peuvent être utilisés ensemble ou séparément. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètres.

Article AU 12 : Stationnement

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

Longueur : 5 m

Largeur : 2,50 mètres



Dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacement :

Constructions à usage de commerces ou d'activité:

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

40% de la parcelle sera en espace libre, c'est-à-dire non imperméabilisé. Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Dans les lotissements ou opérations groupées d'habitations, 10% du terrain doit être traité en espace libre commun à tous les lots.

Ces 10% dits « résiduels » devront être regroupés, et dans la mesure du possible près des voies pour faire de ces espaces des « espaces tampons végétaux » (écrans au bruit de circulation).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,30.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE AUZC

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZC correspond à une zone située entre l'Etang de Jouarres et le Canal du Midi. Elle est réservée aux hébergements de plein air, sous la forme de campings, caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

La zone AUZC est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZC 2.

Article AUZC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- affouillements, exhaussements de sols,
- Installations ou aménagements liés aux activités de loisirs,
- campings, caravaning,
- parcs résidentiels de loisirs,
- les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté préalablement dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZC 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article AUZC 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.



Assainissement :

Eaux usées

Le rejet des eaux industrielles ne peut être autorisé que si elles sont traitées conformément aux dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés ou égouts pluviaux.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Autres réseaux :

Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, B.T.-M.T., téléphone, réseaux câblés et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

Article AUZC 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUZC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant :

- les marges de recul figurées au PAZ document graphique,
- une marge de recul, par rapport à l'emprise du canal du Midi, de 20 mètres.

Article AUZC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indication contraires figurées au document graphique P.A.Z., les constructions doivent être implantées :

- en limite ou $L=H-3$ avec un minimum de 3 mètres.

Article AUZC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



Article AUZC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la zone AUZC.

Article AUZC 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres.

Article AUZC 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, au site et au paysage.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier). Dans le cas d'utilisation de la pierre, celle-ci proviendra des carrières de la région.

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées par des toits en tuiles de teinte claire ou vieille avec une pente maximum de 33%.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Polychromie :

La structure végétale existante ou à créer doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments à retenir impérativement pour la Z.A.C. aura donc pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de forme simple, le choix des formes et des matières devra être précisé au moment des demandes de permis de construire.

Article AUZC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Une place par tente ou par caravane.



Article AUZC 13 : Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés (espace verts, jeux de boules, jeux d'enfants...). Ils devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage.

La protection du site et l'unité du paysage étant conditionnées par l'équilibre du couvert végétal existant, la choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région.

La conception de ces espaces devra prendre en compte les orientations d'environnement et de paysage du PAZ et en constituer le prolongement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZC 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-œuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone AUZC est fixé à : 7 500 m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III - ZONE AUZU1

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZU1 correspond à une zone à caractère urbain, située dans le prolongement du hameau de Jouarres-le-Vieux.

Ce secteur est destiné à constituer au Sud du Canal du Midi un centre d'animation autour du bassin d'Azille.

La zone AUZU1 est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZU1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZU1 2 et notamment les lotissements à usage d'habitation.

Article AUZU1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'habitat sous forme de groupes d'habitations,
- les activités artisanales et réparations navales,
- les commerces, bureaux,
- les installations, aménagements liés au tourisme et aux loisirs (y compris plans d'eau),
- les hébergements hôteliers et para-hôteliers,
- les campings et les caravanings,
- les gîtes d'étapes et leurs annexes.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZU1 3 : Accès et voirie

Peut être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les accès privatifs sur la R.D. 806 sont interdits.

Article AUZU1 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.



Assainissement :

Eaux usées

Le rejet des eaux industrielles ne peut être autorisé que si elles sont traitées conformément aux dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés ou égouts pluviaux

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Autres réseaux :

Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, B.T.-M.T., téléphone, réseaux câblés et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

Article AUZU1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUZU1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant :

- les marges de recul figurées au P.A.Z document graphique,
- une marge de recul,

Par rapport à l'axe des voies suivantes :

- RD 806 : 20 mètres
- V.C.Homps : 20 mètres

Par rapport au ruisseau de Jouarres : 20 mètres

Par rapport à l'emprise :

- Du canal du Midi : 20 mètres
- Du bassin d'Azille : 15 mètres



Article AUZU1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indication contraire figurées au document graphique P.A.Z., les constructions doivent être implantées :

Prospects par rapport aux limites de la Z.A.C.

L=H-3 mètres avec un minimum de 5 m

Prospects par rapport aux autres limites

En limite ou L=H – 3 mètres avec un minimum de 5 m

Article AUZU1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Article AUZU1 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la zone AUZU1.

Article AUZU1 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article AUZU1 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, au site et au paysage.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier). Dans le cas d'utilisation de la pierre, celle-ci proviendra des carrières de la région.

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées par des toits en tuiles de teinte claire ou vieille avec une pente maximum de 33%



D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Polychromie

La structure végétale existante ou à créer doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments à retenir impérativement pour la Z.A.C. aura donc pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de forme simple, le choix des formes et des matières devra être précisé au moment des demandes de permis de construire.

Article AUZU1 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les programmes devront comporter la réalisation d'aires de stationnement. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Une place par logement
- Une place par tente ou caravane
- Une place par chambre d'hôtel
- Une place pour 10m² de restaurant
- Une place par 40m² de bâtiment bureaux ou commerces.

Article AUZU1 13 : Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés (espace verts, jeux de boules, jeux d'enfants...). Ils devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage.

La protection du site et l'unité du paysage étant conditionnées par l'équilibre du couvert végétal existant, la choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZU1 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-cœuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone AUZU1 est fixé à : 10000m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV - ZONE AUZU3

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZU3 correspond à une zone réservée à l'accueil des équipements et hébergements liés aux activités de tourisme et de loisirs, sous forme de résidences hôtelières, d'hôtels-restaurants, de gîtes d'étapes et leurs annexes.

La zone AUZU3 est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZU3 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZU3 2.

Article AUZU3 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations, aménagements et constructions pour l'hébergement et les activités liés au tourisme et aux loisirs, sous forme de :
 - résidences hôtelières pour l'îlot 5
 - hôtels restaurants pour les îlots 3, 4 et 5
 - gîtes d'étape et leurs annexes pour l'îlot 5.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZU3 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article AUZU3 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Le rejet des eaux industrielles ne peut être autorisé que si elles sont traitées conformément aux dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés ou égouts pluviaux.



Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Autres réseaux :

Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, B.T.-M.T., téléphone, réseaux câblés et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

Article AUZU3 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUZU3 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications figurées au PAZ, les constructions doivent être implantées en respectant :

- les marges de recul figurées au PAZ document graphique,
- une marge de recul,

Par rapport à l'axe des voies suivantes:

- Voirie communale: 25 mètres
- Voirie portée au PAZ : 10 mètres
- Axe piétons : 12,50 mètres

Article AUZU3 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indication contraire figurées au document graphique P.A.Z., les constructions doivent être implantées :

- en limite ou $L=H-3$ avec un minimum de 3 mètres.

Article AUZU3 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



Article AUZU3 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la zone.

Article AUZU3 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Article AUZU3 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, au site et au paysage.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier). Dans le cas d'utilisation de la pierre, celle-ci proviendra des carrières de la région.

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées par des toits en tuiles de teinte claire ou vieille avec une pente maximum de 33%

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Polychromie :

La structure végétale existante ou à créer doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments à retenir impérativement pour la Z.A.C. aura donc pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Les clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de forme simple, le choix des formes et des matières devra être précisé au moment des demandes de permis de construire.

Article AUZU3 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les programmes devront comporter la réalisation d'aires de stationnement. Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

- Une place par logement



- Une place par chambre d'hôtel
- Une place pour 10m² de restaurant

Article AUZU3 13 : Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés (espace verts, jeux de boules, jeux d'enfants...). Ils devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage.

La protection du site et l'unité du paysage étant conditionnées par l'équilibre du couvert végétal existant, la choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région.

La conception de ces espaces devra prendre en compte les orientations d'environnement et de paysage du PAZ et en constituer le prolongement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZU3 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-œuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone AUZU3 est fixé à : 9 000 m², répartie de la façon suivante:

- îlot n°3: 1 000 m²
- îlot n°4: 4 000 m²
- îlot n°5: 4 000 m²



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V - ZONE AUZP

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZP correspond à une zone de sauvegarde des espaces naturels, qui comporte l'Espace Boisé Classé (EBC) Le bois de Marquisat, ainsi que les emprises du Canal du Midi.

La zone AUZP est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZP 2.

Article AUZP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- aménagements ou infrastructures nécessaires à la protection des espaces naturels, cheminements piétons, sentiers de randonnées cycles et piétons,
- aires de repos...
- les constructions nécessaires au fonctionnement ou à l'utilisation du canal du Midi.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZP 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article AUZP 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUZP 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUZP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications figurées au PAZ, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en respectant une marge de recul.



Article AUZP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indications figurées au PAZ, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul (L=H-3 avec un minimum de 3 mètres).

Article AUZP 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUZP 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUZP 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article AUZP 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article AUZP 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article AUZP 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZP 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-œuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone AUZP est fixé à : 200 m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VI - ZONE AUZT1

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZT1 correspond à une zone réservée aux équipements et aménagements liés aux activités de tourisme et de loisirs à caractère collectif, nécessaires au fonctionnement de l'opération de Jouarres.

La zone AUZT1 est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZT1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZT1 2 et notamment les lotissements à usage d'habitation.

Article AUZT1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Peuvent être autorisés les constructions à usage :

- affouillements, exhaussements de sols.
- équipements collectifs et installations ou aménagements liés au tourisme et aux loisirs
- les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour - assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté préalablement dans la zone,
- les constructions à usage d'équipements à caractère collectif (bâtiment planche à voile, ateliers de loisirs, équipements sanitaires, buvette et restauration rapide), y compris les installations techniques d'exploitation de la réserve d'eau,
- plage.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZT1 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article AUZT1 4 : Desserte par les réseaux

Eau :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.



Assainissement :

Eaux usées

Le rejet des eaux industrielles ne peut être autorisé que si elles sont traitées conformément aux dispositions de la Réglementation Sanitaire Départementale en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés ou égouts pluviaux.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Autres réseaux :

Toute alimentation et branchement individuel par câbles (électricité, B.T.-M.T., téléphone, réseaux câblés et télévision) doivent être réalisés en souterrain.

Article AUZT1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUZT1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications figurées au PAZ, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul :

- Par rapport à l'axe de :
 - RD806 : 20 mètres
 - VC de Jouarres l'étang : 10 mètres
 - VC d'Homs à Pépieux: 25 mètres
 - Voies secondaires portées au PAZ : 10 mètres

- Par rapport à l'emprise du canal du Midi : 20 mètres

Article AUZT1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indication contraire figurées au document graphique P.A.Z., les constructions doivent être implantées :

- en limite ou L=H-3 avec un minimum de 3 mètres.



Article AUZT1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Article AUZT1 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUZT1 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Article AUZT1 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, au site et au paysage.

L'ensemble des constructions doit présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les matériaux mis en œuvre devront être naturels et, en aucun cas, constituer l'imitation d'autres. Sur une même construction, la juxtaposition de nombreux matériaux est proscrite. On recherchera, par contre, les contrastes en utilisant de préférence deux matières aux qualités complémentaires (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier). Dans le cas d'utilisation de la pierre, celle-ci proviendra des carrières de la région.

Les couvertures des bâtiments devront être réalisées par des toits en tuiles de teinte claire ou vieille avec une pente maximum de 33%.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Polychromie :

La structure végétale existante ou à créer doit participer par sa masse et sa couleur aux matières des sols et du bâti. Elle détermine un nuancier indispensable pour obtenir une harmonie entre les bâtiments à créer et leur environnement.

Le nuancier des bâtiments à retenir impérativement pour la Z.A.C. aura donc pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.



Les clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de forme simple, le choix des formes et des matières devra être précisé au moment des demandes de permis de construire.

Article AUZT1 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article AUZT1 13 : Espaces libres et plantations

Des espaces libres doivent être aménagés (espace verts, jeux de boules, jeux d'enfants...). Ils devront être inaccessibles aux véhicules automobiles.

Les aires de stationnement des véhicules comporteront des arbres à ombrage.

La protection du site et l'unité du paysage étant conditionnées par l'équilibre du couvert végétal existant, la choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région.

La conception de ces espaces devra prendre en compte les orientations d'environnement et de paysage du PAZ et en constituer le prolongement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZT1 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-œuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone est fixé à 800 m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII - ZONE AUZT2

Caractère et vocation de la zone

Secteur de la ZAC de Jouarres, la zone AUZT2 correspond à une zone naturelle et paysagère, où les espaces verts doivent être conservés, protégés et/ou aménagés. Cette zone est réservée aux activités de loisirs et de détente.

La zone AUZT2 est une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation si les équipements le permettent.

De plus, elle est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUZT2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZT2.

Article AUZT2 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- affouillements, exhaussements de sols en vue de l'aménagement paysager
- création d'espaces plantés, espaces verts, jardins, aires de jeux, parcs
- constructions légères pour équipements sanitaires
- abris pour promeneurs...
- plage naturelle.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AUZT2 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- Les accès sur les voies publiques doivent être limités au maximum et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Article AUZT2 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUZT2 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article AUZT2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul figurées au document graphique ou a 5 mètres de l'alignement du domaine Public.

Article AUZT2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'indications figurées au PAZ, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul ($L=H-3$ avec un minimum de 3 mètres).

Article AUZT2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUZT2 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUZT2 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

Article AUZT2 11 : Aspect extérieur des constructions

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 milieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Article AUZT2 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article AUZT2 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUZT2 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface totale hors-œuvre nette (S.H.O.N.) pour la zone AUZT2 est fixé à 250 m².



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII - ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à plus long terme, et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.

Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra s'effectuer qu'après modification ou révision du document d'urbanisme.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2AU 2 est interdit.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics s'ils sont nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Articles 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementé.

Articles 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul par rapport à l'alignement.

Articles 2AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Articles 2AU 8 à 2AU 13

Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.

Elle comprend un secteur Ap où sont interdites toutes constructions à l'exception des équipements collectifs. Ce secteur permet la préservation du cône de vue depuis le Sud du village.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Ap :

Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément ;

Les constructions et les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles s'ils respectent l'équilibre du milieu ;

La construction à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation agricole et à condition :

- qu'elle soit destinée aux exploitants ruraux ;
- qu'elle soit située à moins de 50 mètres de l'exploitation agricole ;
- qu'elle dispose d'un accès routier.

La transformation des bâtiments agricoles en locaux d'activités destinées à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires, sous réserve que :

- les nuisances et les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
- cette activité constitue un complément de revenu à l'exploitation agricole et ne se substitue pas à elle

Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

Les constructions liées au Canal du Midi si elles sont situées sur le domaine public fluvial.

Dans l'ensemble de la zone y compris le secteur Ap

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils n'entraînent pas de préjudice pour l'activité agricole ;



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Accès :

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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Tout accès au domaine public fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial. Les accès nouveaux sur la RD 610 sont interdits. Sur les autres RD. Ils devront être regroupés.

Voirie :

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Tout rejet d'eaux usées est interdit dans le canal.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome lorsque la construction nécessite cet équipement.



Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis à cette règle.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions dérogatoires.

Le long du canal du midi

Le long du Canal du Midi et hors du domaine public, les bâtiments seront implantés au moins à 20 mètres de la limite du domaine public fluvial, cette distance étant réduite à 6 mètres pour les constructions dont les activités sont liées à la voie d'eau.

En bordure des routes départementales exceptée la RD610

Les constructions doivent être implantées, hors agglomération, en observant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

En bordure de la RD610

En bordure de la RD610, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.



Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Forme des constructions

Pour les habitations

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire ;

Sont interdits :

- les toitures-terrasses ;

Pour les autres constructions ou installations

Sont recommandées :

- une couverture de teinte tuile ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées .

Matériaux et couleurs

Pour les habitations

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Pour les autres constructions ou installations

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, celles-ci pourront être doublées à l'intérieur par une clôture bâtie.
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux (type clôture métallique) ;
- les clôtures en pierre typique de la région sur une hauteur maximale de 1,80 mètres. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,50 mètres.



Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et adapté au projet.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.

Elle comprend :

Un secteur Nx qui concerne une activité de dépôt et de recyclage de véhicules



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Nx :

- Les constructions à usage d'équipement collectif y compris les installations techniques d'exploitation de la réserve d'eau.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les installations et travaux divers :
 - Affouillements et exhaussements de sol sur l'emprise du lac nécessaires à l'activité touristique ou liés à sa fonction de réserve d'eau.

Dans le secteur Nx:

- Les dépôts de véhicules, sous réserve de la réalisation d'aménagement paysagers pour garantir une bonne intégration des occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur de la zone.
- Les installations classées liées aux constructions autorisées dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Accès :

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

Tout accès au domaine public fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial. Les accès nouveaux sur la RD 610 sont interdits. Sur les autres RD ils devront être regroupés.

Voirie :

Les voiries doivent présenter des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.



Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Tout rejet d'eaux usées est interdit dans le canal.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs autonomes lorsque la construction nécessite cet équipement.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis à cette règle.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions dérogatoires.

Le long du canal du midi

Le long du Canal du Midi et hors du domaine public, les bâtiments seront implantés au moins à 20 mètres de la limite du domaine public fluvial, cette distance étant réduite à 6 mètres pour les constructions dont les activités sont liées à la voie d'eau.

En bordure des routes départementales

Les constructions doivent être implantées, hors agglomération, en observant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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



Article N 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

ARTICLE N12 - Stationnement

1) Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur Nx :

Non réglementé.

Dans le secteur Nx :

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Un espace boisé classé doit être créé en limite séparative et en limite d'emprise publique. Les plantations devront constituer un rideau végétal dense et suffisamment haut pour masquer les vues depuis l'extérieur.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE II - ZONE NH

Caractère et vocation de la zone

Cette zone correspond à des secteurs situés dans les grands espaces naturels de la commune et présentant quelques constructions, Il s'agit des hameaux suivants :

- Massiac,
- Vaissiere,
- La Reze,
- Les Salices,
- Le moulin des nonnes,
- Les fans
- Les Cascals,
- Sainte-Marie,
- Saint Julien,
- Floris,
- La Choupe.

La zone NH doit permettre l'évolution et la transformation éventuelle de ces constructions, ainsi que des installations nécessaires à l'exercice des activités d'hébergement touristique.

La zone NH est en partie couverte par le PPRI de l'Argent Double prescrit par arrêté préfectoral le 10 janvier 2000.



Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article NhH2 sont interdites.

Article NH 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises sous réserve d'être compatibles avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Argent Double, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension et le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristiques (chambres d'hôtes, piscine, espaces communs...).
- La réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 40% de la SHON existante
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances.
- L'extension des constructions agricoles, sous réserve de ne pas créer de nouvelles nuisances vis-à-vis des habitations ou des tiers.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NH 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès, hors agglomération, doivent être regroupés au maximum en bordure des routes départementales afin de limiter les points d'échange et d'éviter toute gêne aux usagers.

Article NH 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Tout rejet d'eaux usées est interdit dans le canal.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions au réseau électrique est obligatoire.

Le raccordement aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.



Article NH 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis à cette règle.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions dérogatoires.

Le long du canal du midi

Le long du Canal du Midi et hors du domaine public, les bâtiments seront implantés au moins à 20 mètres de la limite du domaine public fluvial, cette distance étant réduite à 6 mètres pour les constructions dont les activités sont liées à la voie d'eau.

En bordure des routes départementales

Les constructions doivent être implantées, hors agglomération, en observant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement.

Article NH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Article NH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NH 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article NH 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

Article NH 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Toitures

Sont recommandées :

- les toitures à pentes douces typiques de l'architecture méditerranéenne ;
- la couverture en tuile canal de teinte claire



Sont interdits :

- les toitures-terrasses ;

Ouvrages en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, en saillie sur le domaine public, sur la façade principale et sur les façades latérales.

Matériaux et couleurs

Sont interdits :

l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...

- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;
- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux (type clôture métallique) ;
- les clôtures en pierre typique de la région sur une hauteur maximale de 2 mètres.

Article NH 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article NH 13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article NH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



ANNEXES



DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)

Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.



Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Nota : les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètre sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :



Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanique ou d'informatique de gestion

Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume



EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;



- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX

Il s'agit des installations et travaux énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme :

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou R 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1



Les affouillement et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carré et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PIECES PRINCIPALES

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.