



### 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 aménagement 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'Homps 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 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 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 cyprés à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

## **Commune d'Azille**

Plan Local d'Urbanisme - Règlement



### **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-cœuvre nette ( S.H.O.N.) pour la zone est fixé à 800 m<sup>2</sup>.