

Département de l'AUDE

Commune d'AZILLE

PERMIS D'AMENAGER
RESIDENCE « LE PETIT CLOS »

REGLEMENT

Réalisation



Conception

SARL de Géomètres-Experts GEO SUD OUEST

Giratoire de la Liberté – Centre d'Affaires St Crescent

11100 NARBONNE

Tel : 04-68-32-17-91

Mail : narbonne@geo-sud-ouest.fr



Les règles applicables seront celles du règlement du PLU de la zone AU en vigueur sur la Commune d'Azille, au jour de la délivrance du permis d'aménager.

Ci-joint le règlement de la zone

Les règles applicables seront celles du règlement du PLU de la zone AU en vigueur sur la Commune d'Azille, au jour de la délivrance du permis d'aménager.

Ci-joint le règlement de la zone



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.

Voie

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 aménagées 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.

Marque 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.

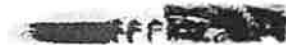
Article AU 9 : Emprise au sol

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 œuvre 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.