

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

**COMMUNE DE LE VERNET-
D'ARIEGE**



PLAN LOCAL D'URBANISME 1ère modification simplifiée

2 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

1ERE MODIFICATION
SIMPLIFIEE :

Approuvé le :

1ère Modification simplifiée du PLU prescrite par arrêté du 17
janvier 2022

soletcité

Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture

Architectes DPLG – Urbanistes OPQU
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
T : 05.61.57.86.43
Mail : contact@soletcite.com

2

SOMMAIRE

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1- Champ d'application	3
2- Portee respective du reglement a l'egard d'autres legislations relatives a l'occupation des sols	3
3- Division du territoire en zones	4
4- Adaptations mineures	6
5- Ouvrages publics et d'interet collectif.....	6
6- Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments demolis ou detruits	6
7- Application du reglement aux lotissements ou en cas de division en propriete ou en jouissance	6
8- Protection et prise en compte du patrimoine archeologique	7
9- Plan de prevention des risques naturels.....	7
10 – Protection des monuments historiques	7
11 – Elements de paysage.....	8
12–Édification des clôtures.....	8
13–Permis de demolir	8
14- Dispositions specifiques a certains territoires	8
15- Prevention des arboviroses et moutique-tigre	9
16- Pollens et lutte contre les especes vegetales exotiques envahissantes.....	9
17- Prevention des incendies de forets	10
18- Lexique	10
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	16
ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT ET D’EQUIPEMENT (UA, UB ET UE)	17
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activité	17
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
C) Équipement et réseaux.....	28
ZONES U A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORTS ET DE TOURISME (UT)	32
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activité	32
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	33
C) Équipement et réseaux.....	38
ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D’ACTIVITES (UX)	41
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activité	41
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
C) Équipement et réseaux.....	49
ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT (AU1)	53
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	53
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
C) Équipement et réseaux.....	60
ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D’ACTIVITES (2AUX)	64
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	64

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	65
C) Équipement et réseaux.....	66
 ZONE AGRIGOLE (ZONE A).....	 68
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	68
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
C) Équipement et réseaux.....	76
 ZONE NATURELLE (ZONE N).....	 79
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	79
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	81
C) Équipement et réseaux.....	86

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE VERNET située dans le département de l'Ariège.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme exclut certaines dispositions, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Il s'agit des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire opposables même en présence du PLU.

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : sites ou vestiges archéologique,

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.25 : aires de stationnement,

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111.26 : préservation de l'environnement,

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU. Elles sont répertoriées dans les annexes du dossier de plan local d'urbanisme.

3 - Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 – S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

ZONES URBAINES :

- **La zone UA** correspond au centre ancien de Le Vernet et aux principaux hameaux traditionnels, où les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
- **La zone UB** correspond aux secteurs d'extensions urbaines dont la densité est plus faible que dans le centre historique et les principaux hameaux,
 - **La zone UBa** correspond aux constructions du Camp du Vernet,
- **La zone UEa** correspond au secteur d'équipements publics,
- **La zone UEb** correspond au secteur d'équipement d'intérêt général et collectif en lien avec le Centre Educatif Fermé (CEF)
- **La zone UT** correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive,
- **La zone UXa** correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielle, d'entrepôt et de commerce de gros.
- **La zone UXb** correspond aux secteurs à vocation d'activités de commerce de détail et de restauration

ZONES D'URBANISATION FUTURES :

- **La zone AU1** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- **La zone 2AUX** correspond au secteur d'urbanisation future à moyen/long terme à destination dominante d'activités. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser que par modification ou révision du PLU,

ZONES AGRICOLES :

- **La zone A** correspond aux espaces agricoles à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **La zone A_{TVB}** correspond aux corridors de préservation stricte en faveur des continuités écologiques faisant l'objet d'une pratique agricole ou potentiellement exploitables. Les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

ZONES NATURELLES :

- **La zone N** correspond aux zones naturelles à préserver où aucune nouvelle construction n'est autorisée, excepté les équipements publics ou ceux liées à l'exploitation des ressources forestière et hydraulique,
- **La zone N_{TVB}** correspond aux corridors de préservation stricte en faveur des continuités écologiques à caractère naturel (ripisylves des cours d'eau, zones humides, ...),

Le territoire comporte également :

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements

sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie règlementaire du PLU.

- **Des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.** Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- **Des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLU** en application des articles L.151-11-2° et R.151-35 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont reportés sur le document graphique du PLU.
- **Des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques en application de l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU (zones A_{TVB} et N_{TVB}).

4- ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11-1° du code de l'urbanisme).

6- RESTAURATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DEMOLIS OU DETRUIITS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L.111-23, est autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

En application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en

jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Occitanie est :

Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP,

32 rue de la Dalbade, BP 811,

31080 - TOULOUSE cedex 6

Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

L'article R-111-4 du Code de l'urbanisme précise : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

9- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} décembre 2016. Ce PPRN concerne les phénomènes de mouvements de terrain (glissement de terrain, chutes de pierres et de blocs, affaissement et effondrement de terrain, retrait / gonflement des argiles) et les phénomènes hydrauliques (inondation, crue des torrents et ruisseaux torrentiels, ruissellement sur versant et ravinement).

Ce PPRN est une servitude d'utilité publique. Les constructions ou installations touchées par ces risques doivent se conformer au règlement du PPRN en vigueur, joint en annexe du PLU.

10 – PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune

transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

11 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le SYMAR Val d'Ariège peut intervenir sur les boisements (ripisylves des cours d'eau) identifiés au titre de l'article L.151-23 grâce à la Déclaration d'Intérêt Général (DIG) validée par arrêté inter-Préfectoral.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

12-EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de LE VERNET en date du 1^{er} avril 2016.

13-PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de LE VERNET en date du 25 septembre 2020.

14- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1-Les secteurs soumis au droit de préemption :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

2-Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Conformément aux dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 codifiée aux articles L.571-10 et suivants du code de l'environnement, « *Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés ...* »

L'arrêté préfectoral du 13 Mai 2013 fixe les mesures de lutte contre le bruit applicables sur la commune. Cet arrêté est joint en annexe du PLU.

La voie concernée est la RD 820.

3-Voie classée à grande circulation

La D820 est une voie classée à grande circulation. Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ». Selon l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, « *l'interdiction 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.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Sur le Vernet d'Ariège, les secteurs d'Embayonne (Camp du Vernet et la zone d'activités) et de la Guinguette (zone d'activités) sont des espaces urbanisés insérés entre la voie ferrée et la D 820.

En effet, ces secteurs sont aujourd'hui bâtis avec un recul qui ne correspond pas à 75 mètres depuis l'axe de la D 820. Les quelques espaces interstitiels doivent s'inscrire dans la logique de l'existant. C'est pourquoi, les reculs imposés correspondent aux distances majoritairement observées sur ces secteurs urbanisés.

15- PREVENTION DES ARBOVIROSES ET MOUTIQUE-TIGRE

Conformément à l'arrêté préfectoral du 26 avril 2019 annexé au PLU, il est rappelé que les propriétaires publics ou privés, usufruitiers, locataires, exploitants ou occupants à quelque titre que ce soit, de terrains bâtis ou non bâtis, d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, de décharges et de dépôts, sont tenus de supprimer physiquement les contenants susceptibles de constituer des gîtes à larves de moustiques ou rendre impossible, par tout moyen physique respectant la réglementation en vigueur, la ponte de moustiques au sein de ces contenants.

Plus généralement, ils ne doivent pas créer les conditions de formation de collections d'eau stagnante.

Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés, devront, pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes à larves de moustiques et pour les supprimer le cas échéant.

16- POLLENS ET LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2019 annexé au PLU, il est rappelé que la gestion préventive au sein des chantiers (privés, publics et y compris d'espaces verts) et/ou sur les sites de carrière joue un rôle prépondérant dans la lutte contre les ambrosies.

Dans ce cadre, l'élimination des ambrosies sur tous les matériaux déplacés, toutes les terres rapportées, tous les sols remués, est de la responsabilité du responsable du site (carrières) ou du maître d'ouvrage (chantiers) pendant et après travaux. Il met en œuvre les moyens nécessaires et en particulier, anticipe la gestion de l'ambrosie dans les marchés publics.

17- PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS

Conformément à l'arrêté préfectoral du 21 mai 2019 annexé au PLU, il est interdit en tout temps et à toutes les personnes autres que les propriétaires ou leurs ayants-droit de porter ou d'allumer du feu, de jeter des objets en combustion, d'abandonner des matières susceptibles de provoquer un feu à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des espaces naturels combustibles y compris sur les voies traversant ces terrains.

18- LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. Dans le cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement - Exhaussement : L'affouillement est un creusement volontaire du terrain naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

A l'inverse, l'exhaussement est une surélévation volontaire du sol naturel par l'apport complémentaire de matière. Le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de la voie et de plan d'alignement)

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe est affectée à une fonction complémentaire de la construction principale : garage individuel, local d'ordures ménagères, abris de jardin, remises à bois, piscines particulières, abri vélos... Elle ne peut être affectée à l'usage d'habitation.

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble de la commune.

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination des constructions : Conformément à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et des sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière : Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail : Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros : Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêts collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques

	nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

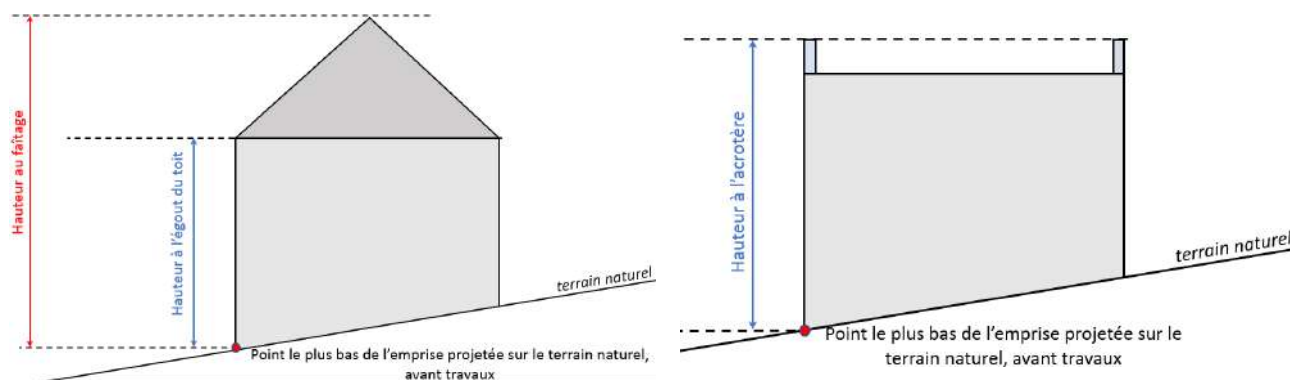
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

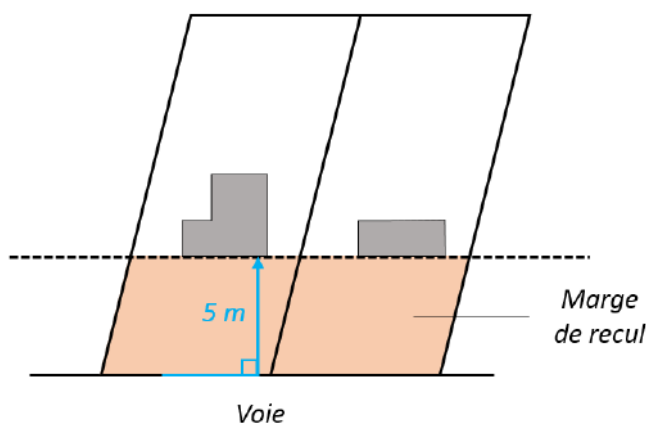
Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.



Schémas : Sol et Cité

Implantation des construction - Marge de recul ou de retrait :

Le recul d'une construction est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est calculé à partir des murs de la façade.



Schémas : Sol et Cité

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Il est calculé à partir des murs de la façade.

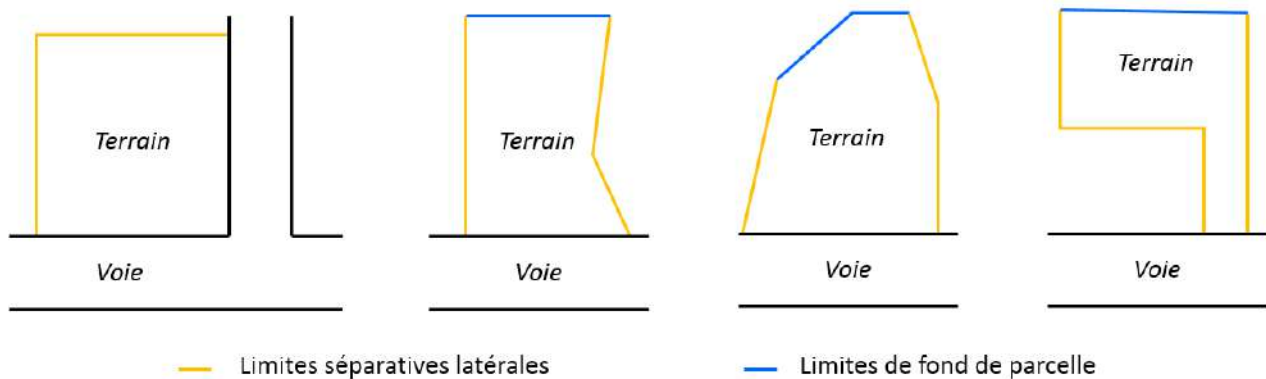
A l'intérieur des marges de recul ou de retrait sont autorisés :

- Tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sans excéder 50cm de profondeur en règle générale et 2 mètres dans le cas des balcons.
- Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.
- Les marquises, les auvents, les pergolas, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

En revanche, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), les marges de recul et de retrait sont calculées à partir du toit.

Installations : Sont concernées tout ce qui ne relève pas de la notion de construction.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques. Il peut être distingué les limites latérales de celles du fond de parcelle.



Schémas : Sol et Cité

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : Un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Ruine : Est considérée comme ruine, toute construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations conformément à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux n° 10BX02824, du 6 septembre 2011.

Superficie de terrain : Il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher : (article R111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : Un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Terrain naturel : Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT (UA, UB ET UE)

- **La zone UA** correspond au centre ancien de Le Vernet et aux principaux hameaux traditionnels, où les constructions sont édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
- **La zone UB** correspond aux secteurs d'extensions urbaines dont la densité est plus faible que dans le centre historique et les principaux hameaux,
 - **La zone UBa** correspond aux constructions du Camp du Vernet,
- **La zone UEa** correspond au secteur d'équipements publics,
- **La zone UEb** correspond au secteur d'équipement d'intérêt général et collectif en lien avec le Centre Educatif Fermé (CEF)

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1- Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante sur le domaine public comme sur le domaine privé,

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont autorisées dans toutes les zones :

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain,
- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure des cours d'eau de L'Ariège et du Crieu les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
 - o Que les clôtures soient amovibles et perméables pour la faune,
 - o De maintenir une bande de 6 m de part et d'autre de ces cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

2 - Sont autorisées en zone UA, UB et UBa :

- Les constructions et installations à usage :
 - d'habitation,
 - de commerce et activités de services,
 - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
 - d'entrepôt et de bureaux
 - ainsi que leurs annexes,à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et sous réserve de l'application du règlement du PPRn,

3 - Sont autorisées en zone UEa :

- Les constructions et installations à usage :
 - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
 - d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ainsi que leurs annexes,à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et sous réserve de l'application du règlement du PPRn,

4 - Sont autorisées en zone UEb :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement du Centre Educatif Fermé au lieu-dit Clarac y compris les activités éducatives, pédagogiques, sportives, sanitaires et sociales liées à la vocation de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation liées au fonctionnement du Centre Educatif Fermé tels que les logements de fonction et les hébergements des mineurs,

5 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 500 m² de surface de plancher ou de plus de 4 lots, à condition que :
 - o 20 % au minimum (arrondi à l'entier supérieur) de la surface de plancher soit affectée au logement social ou à l'accession à la propriété.
 - o Dans le cadre d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

➤ En zone UA :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement des façades existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment) et dans la limite d'un recul de 5 mètres

➤ En zone UB et UBa :

Par rapport à la D 820 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage commercial et artisanal
- à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
- Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 20 m maximum pour au moins un point de la construction.

➤ En zone UEa et UEb :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

➤ **Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➤ **En zone UA :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit au moins sur l'une des limites séparatives latérales et pour l'autre limite séparative latérale, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

➤ **En zone UB et UBa :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

L'implantation en limite séparative est admise pour :

- Les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres,
- Les constructions qui viennent s'adosser contre un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment doit être au plus égale à celui-ci.

➤ **En zone UEa et UEb :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- **Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :**
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 - Emprise au sol

- **En zone UA, UB et UBa :**

Non réglementé.

- **En zone UEb :**

L'emprise au sol ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

5 - Hauteur des constructions

- **Dans toutes les zones :**

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

- **En zone UA :**

La hauteur d'une construction et installation doit être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (constructions limitrophes et en vis-à-vis). S'il n'y a pas de construction à proximité, la hauteur d'une construction et installation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

- **En zone UB :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

- **En zone UBa :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres à l'égout du toit.

- **En zone UEa :**

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 4 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

➤ **En zone UEb :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

➤ **Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :**

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abri de jardin ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit. Pour les façades enduites, la couleur des enduits devra se rapprocher des tons pastel, de teintes beiges ou grises. Les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, doivent être conservés et mis en valeur.

L'implantation d'ouvrage tels que par exemples les appareils de climatisation, les paraboles, les capteurs solaires, les coffrets techniques, les évacuations de fumée... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

➤ De plus, en zone UEa et UEb sont autorisées :

Pour les façades enduites, les enduits clairs.

Les bardages bois.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium.

4 - Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes contiguës aux habitations pourront ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la zone UB des lieux-dits situés à l'Est de la D820 de La Guinguette, Terroir, Brustière, Taillade et à la double condition :

- Qu'elles ne se situent pas en limite de propriété, à compter de la limite parcellaire.
- Qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue éloignés.

Le matériau de couverture sera de la tuile cana ou similaire à la tuile canal. De coloris terre cuite ou similaire. Les couvertures en bac acier sont autorisées

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

➤ **De plus, en zone UEa et UEb sont autorisés :**

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses en partie technique

5 - Clôtures :

➤ **Dans toutes les zones :**

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

➤ **En zone UA, UB, UBa et UEa :**

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. La clôture doit demeurer simple.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou de galet, seront maintenus et mis en valeur.

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

➤ **En zone UEb :**

Les clôtures devront correspondre aux besoins de fonctionnement du Centre Educatif Fermé en termes de hauteur et de matériaux.

6 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (zones A et A_{TVB}) et/ou la zone naturelle (zones N et N_{TVB}), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 1,50 mètre minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Des aménagements paysagers spécifiques pourront être imposés dans le cadre d'un projet de type artisanal ou commercial.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

➤ **En zone UB et UBa :**

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, ...).

4. STATIONNEMENT

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

➤ **En zone UB, UBa, UEa et UEb :**

Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété privée,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, ...) : 1 place par logement.

2-Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux

3-Constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :

- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 15m² de surface de salle de restaurant

4-Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

5-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

6- Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Exceptions :

En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques, de motifs d'ordre urbanistique, architectural ou de sécurité, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant les places qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain objet du projet de construction, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 820.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

5,5 mètres pour les voies en impasse ;
5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
7 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

3,5 mètres pour les voies en impasse ;
3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3 - Autres réseaux :

ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION – FIBRE OPTIQUE:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Il en va de même pour toute extension, renforcement ou renouvellement de lignes aériennes.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ECLAIRAGE PUBLIC :

En cas de création d'une nouvelle voie privée ou publique, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet

d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Chaque projet d'éclairage public doit être validé par le SDE09.

ORDURES MENAGERES :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers.

ZONES U A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORTS ET DE TOURISME (UT)

- La zone UT correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont interdits toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions)

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont autorisées, à conditions qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, touristiques, de loisirs de plein air,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de camping et de caravanage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants **y compris des bâtiments à usage d'habitation après sinistre à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,**
- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- En bordure des cours d'eau de L'Ariège et du Crieu les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
 - o Que les clôtures soient amovibles et perméables pour la faune,

- De maintenir une bande de 6 m de part et d'autre de ces cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

2 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées à 8 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau :

- Une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,

- Pour les reconstructions autorisées après sinistre, strictement sur les emprises anciennes.
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

5 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes aux habitations.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abri de jardin ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit. Pour les façades enduites, la couleur des enduits devra se rapprocher des tons pastel, de teintes beiges ou grises. Les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, doivent être conservés et mis en valeur.

L'implantation d'ouvrage tels que par exemples les appareils de climatisation, les paraboles, les

capteurs solaires, les coffrets techniques, les évacuations de fumée... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

4 - Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Le matériau de couverture sera de la tuile cana ou similaire à la tuile canal. De coloris terre cuite ou similaire.

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

5 - Clôtures :

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (zones A et A_{TVB}) et/ou la zone naturelle (zones N et N_{TVB}), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 1,50 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 5,5 mètres pour les voies en impasse ;
- 5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 7 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- 3,5 mètres pour les voies en impasse ;

3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre (au moins d'un côté de la voie).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3 - Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) seront de préférence réalisés en souterrain.

ZONES U A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (UX)

- **La zone UXa** correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielle, d'entrepôt et de commerce de gros.
- **La zone UXb** correspond aux secteurs à vocation d'activités de commerce de détail et de restauration

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à

usage d'activités et 100m² de surface de plancher et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans le tissu urbain et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Les constructions d'installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions existantes et des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2 - Sont autorisées en zone UXa :

- Les constructions et installations à vocation de commerce de gros, des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.

3 - Sont autorisées en zone UXb :

- Les constructions et installations à vocation d'artisanat et commerce de détail et de restauration ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et d'assurer une bonne intégration paysagère à l'unité foncière.
- Les serres nécessaires à l'activité de pépiniériste et d'horticulture,

4 - Dans tous les secteurs impactés par le PPRN, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

Par rapport à la D 820 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage commercial et artisanal
- à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation

Par rapport aux autres voies :

Les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies.

➤ Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 3 mètres,

➤ Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées de telle manière que tout point de chaque construction soit à une distance L de tout point de chaque autre au moins égale à leur différence d'altitude H avec un minimum de 6 mètres ($L = H$).

Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

5 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

➤ **En zone UXa :**

- 15 mètres pour les silos à grains,

➤ **Dans toutes les zones :**

- 9 mètres au faîtage pour les autres constructions,

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe devra, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit.

La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voie de desserte principale.

4 - Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Le matériau de couverture des constructions sera soit de type traditionnel soit de type bac métallique de la teinte du matériau de couverture traditionnel ou similaire en couleur à l'ensemble des toitures existantes.

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

5 - Clôtures :

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

Les clôtures en limite de la D 820 ne sont pas obligatoires,

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6 - Éléments protégés au titre des articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les bâtiments à construire devront être estompés à la vue depuis la D 820, par des plantations sous forme de bosquets.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (zones A et A_{TVB}) et/ou la zone naturelle (zones N et N_{TVB}), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 1,50 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,

2-Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage industriel,

3-Constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :

- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 15m² de surface de salle de restaurant

4-Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

5-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

6- Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Exceptions :

En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques, de motifs d'ordre urbanistique, architectural ou de sécurité, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant les places qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain objet du projet de construction, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 820.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme :

- 6 mètres pour les voies en impasse,
- 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 8,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée :

- 4 mètres pour les voies en impasse,
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation,
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

- Eaux résiduaires industrielles ou assimilées :

Lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte, les eaux usées industrielles ou assimilées sont subordonnées à un prétraitement conformément à la réglementation.

L'autorisation d'implantation d'un établissement industriel produisant des effluents pollués dont la composition et le volume ne sont pas compatibles avec le système d'assainissement collectif peut être subordonnée à la réalisation d'une station de traitement affectée à l'épuration spécifique des eaux résiduaires des installations ou faire l'objet d'un stockage avant récupération, traitement et élimination ultérieure sur un autre site.

3 - Autres réseaux :

ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION – FIBRE OPTIQUE :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Il en va de même pour toute extension, renforcement ou renouvellement de lignes aériennes.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit

y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ECLAIRAGE PUBLIC :

En cas de création d'une nouvelle voie privée ou publique, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Chaque projet d'éclairage public doit être validé par le SDE09.

ORDURES MENAGERES :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers.

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU1)

- **La zone AU1** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage de commerce et activité de service
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante,

Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont autorisées :

- Les constructions et aménagements à usage
 - d'habitation,
 - de bureaux
 - ainsi que leurs annexes,à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles devront être compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU,
- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 20 m maximum pour au moins un point de la construction.
- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

4 - Emprise au sol

Non réglementé.

5 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abri de jardin ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit. Pour les façades enduites, la couleur des enduits devra se rapprocher des tons pastel, de teintes beiges ou grises. Les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout bâtiment à usage d'activité gardera des proportions compatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, doivent être conservés et mis en valeur.

L'implantation d'ouvrage tels que par exemples les appareils de climatisation, les paraboles, les capteurs solaires, les coffrets techniques, les évacuations de fumée... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

4 - Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Le matériau de couverture sera de la tuile cana ou similaire à la tuile canal. De coloris terre cuite ou similaire.

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

5 - Clôtures :

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal. La clôture doit demeurer simple.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou de galet, seront maintenus et mis en valeur.

Clôtures sur voies :

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence local, jardin d'agrément, potager, ...).

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (zones A et A_{TVB}) et/ou la zone naturelle (zones N et N_{TVB}), une haie bocagère d'essences locales et mélangées de 1,50 mètres minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété privée,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, ...) : 1 place par logement.

2-Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux

3-Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

4-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5- Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

6- Exceptions :

En cas d'impossibilité résultant de raisons techniques, de motifs d'ordre urbanistique, architectural ou de sécurité, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en aménageant les places qui lui font défaut sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du terrain objet du projet de construction, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvellement créées.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur

extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

5,5 mètres pour les voies en impasse ;
5,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
7 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

3,5 mètres pour les voies en impasse ;
3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables pourront être exigés de manière compatible avec les schémas d'orientation d'aménagement et de programmation, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte de quartier ou d'équipements publics.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central de l'opération, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3 - Autres réseaux :

ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION – FIBRE OPTIQUE:

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Il en va de même pour toute extension, renforcement ou renouvellement de lignes aériennes.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

ECLAIRAGE PUBLIC :

En cas de création d'une nouvelle voie privée ou publique, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Chaque projet d'éclairage public doit être validé par le SDE09.

ORDURES MENAGERES :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Les constructions doivent être pourvues de locaux suffisamment dimensionnés pour accueillir les conteneurs pour déchets ménagers et assimilables et pour le tri sélectif.

Ces locaux doivent être situés de manière à faciliter la gestion des déchets par les personnes concernées et la sortie des conteneurs pour la collecte. Ils devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers.

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (2AUX)

- La zone 2AUX correspond au secteur d'urbanisation future à moyen/long terme à destination dominante d'activités. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se réaliser que par modification ou révision du PLU,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Sont interdites toutes les constructions et installations sauf celles autorisées à l'article 2 suivant (conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations)

Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 - Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte au futur aménagement de la zone ;

2 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone
- Les extensions des constructions existantes seront implantées avec le même retrait minimum que les constructions existantes,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone
- En cas d'aménagement ou d'extension, les constructions et installations doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

4 - Emprise au sol

Non règlementé.

5 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 9 mètres au faîtage,

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations à nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant dans les matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

4. STATIONNEMENT

Non réglementé :

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Non réglementé.

2 - Voirie :

Non réglementé.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Non réglementé.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Non réglementé.

2 - Assainissement :

Non réglementé.

3 - Autres réseaux :

Non réglementé.

ZONE AGRIGOLE (ZONE A)

Les zones agricoles comprennent :

- **La zone A** correspond aux espaces agricoles à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **La zone A_{TVB}** correspond aux corridors de préservation stricte en faveur des continuités écologiques faisant l'objet d'une pratique agricole ou potentiellement exploitables. Les bâtiments agricoles sont autorisés s'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 – En zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions) sont interdites.

2 – En zone A_{TVB} sont interdits, :

- Tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu.
- Les remblais, murs ou clôtures fermées pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux

Sont notamment interdits en zone A et A_{TVB} :

- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière (déchets, inertes, véhicules ruinés, ferrailles, ...)
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions),

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure des cours d'eau de L'Ariège et du Crieu les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
 - o Que les clôtures soient amovibles et perméables pour la faune,
 - o De maintenir une bande de 6 m de part et d'autre de ces cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

2 - Sont autorisées en zone A :

- La construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, ferme auberge, gîtes, ferme pédagogique, camping déclarés ...), sous réserve :
 - o De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne,
 - o Qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installation existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière et/ou technique dûment justifiées,
 - o De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique,
 - o De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
 - o De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
 - o Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,
 - o De ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher
- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :

- De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
- Pour les annexes :
 - D'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres maximum de la construction principale),
 - D'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
 - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et une emprise au sol cumulée pour l'ensembles des annexes de 100 m²
 - Une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLU au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - Ce soit pour :
 - Des habitations,
 - Des activités de diversifications considérées comme non accessoires à l'activité agricole, ou ne pouvant être considérée comme « supportée » par une exploitation (ferme auberge, gîtes ruraux, ...),
 - Des activités artisanales ou « collectives » de transformations et/ou de commercialisations de productions agricoles (hors CUMA)
 - Ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Les bâtiments soient desservis par les réseaux

3 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, toutes les occupations des sols admises devront respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la D820 :

- Les constructions et installations autres qu'agricoles doivent être implantées à 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie,

Par rapport à la D624 :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie,
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie,

Par rapport à la D436 :

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie,
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie,

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau :

- Une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 – Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers,
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation,

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abri de jardin ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Bâtiments d'habitation :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit. Pour les façades enduites, la couleur des enduits devra se rapprocher des tons pastel, de teintes beiges ou grises. Les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, doivent être conservés et mis en valeur.

L'implantation d'ouvrage tels que par exemples les appareils de climatisation, les paraboles, les capteurs solaires, les coffrets techniques, les évacuations de fumée... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

Bâtiments agricoles :

Les constructions présenteront des volumes simples, une unité d'aspect et de matériaux harmonieux.

Pour les peintures et bardages extérieurs les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les bardages bois, ou d'aspect et de forme similaires, sont autorisés.

Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc... ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

4 - Toitures :

Bâtiments d'habitation :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Le matériau de couverture sera de la tuile cana ou similaire à la tuile canal. De coloris terre cuite ou similaire.

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

5 - Clôtures :

➤ **Dans toutes les zones :**

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

En bordure des cours d'eau de l'Ariège et du Crieu, les clôtures perméables doivent être amovibles. Leur implantation doit prendre en compte la servitude de passage instaurée pour les travaux de gestion des cours d'eau du Val d'Ariège (se référer à l'arrêté inter-Préfectoral de la Déclaration d'Intérêt Général).

➤ **En zone A**

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

➤ **En zone A_{TVB}**

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et les espèces librement. Elles seront préférentiellement végétales ou composés de grillages. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19* et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

En bord des cours d'eau, les plantations d'arbres ou de plantes dites à caractère invasif sont interdites (se référer au guide de reconnaissance des plantes envahissantes réalisé par Fédération départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).

Les bâtiments ou installations agricoles seront intégrés au paysage par des plantations arborées avec des essences locales mélangées.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

Afin de préserver la ripisylve des cours d'eau, les coupes à blanc sont interdites dans une bande de 3m à compter du haut des berges (se référer à l'arrêté préfectoral portant prescription sur l'entretien des cours d'eau, ravines et fossés).

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

I - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 820.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3 - Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) seront de préférence réalisés en souterrain.

ZONE NATURELLE (ZONE N)

Les zones naturelles comprennent :

- **La zone N** correspondant aux zones naturelles à préserver où aucune nouvelle construction n'est autorisée, excepté les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou ceux liés à l'exploitation des ressources forestière et hydraulique,
- **La zone N_{TVB}** : correspondant aux corridors de préservation stricte en faveur des continuités écologiques à caractère naturel (ripisylves des cours d'eau, zones humides, ...),

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1 – En zone N sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions)
- Les remblais, murs ou clôtures fermées pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

2 – En zone N_{TVB} sont interdits :

- tout aménagement ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, mais aussi de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu.
- Les remblais, murs ou clôtures fermées pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

Sont notamment interdits en zone N et N_{TVB} :

- Les dépôts de matériaux non liés à une activité agricole ou forestière (déchets, inertes, véhicules ruinés, ferrailles, ...)
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions),

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention des risques naturels, sont interdites toutes les occupations des sols prescrites par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et ouvrages nécessaires à la protection du milieu naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone et liés à la gestion de l'eau à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure des cours d'eau de L'Ariège et du Crieu les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
 - o Que les clôtures soient amovibles et perméables pour la faune,
 - o De maintenir une bande de 6 m de part et d'autre de ces cours d'eau afin d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à leur entretien.

2 - Dans les zones N sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - o De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
 - o Pour les annexes :
 - D'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres maximum de la construction principale),
 - D'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
 - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 50 m² et une emprise au sol cumulée pour l'ensembles des annexes de 100 m²
 - Une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau :

- Une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 – Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage forestier sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers,
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation,

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, ...) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée ...) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il

devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe...) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les annexes telles que garages, remises, celliers, abri de jardin ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics peuvent être exemptées des règles précédentes si leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve du premier alinéa des généralités.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. Leur hauteur sera limitée à 0,80 m et leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

La mesure doit se faire à partir du terrain naturel. La règle ne s'applique pas en cas de disposition contraire du PPRn.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc..., est interdit. Pour les façades enduites, la couleur des enduits devra se rapprocher des tons pastel, de teintes beiges ou grises. Les couleurs foncées et vives sont exclues, sauf éléments de détail (encadrement d'ouverture par exemple).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, doivent être conservés et mis en valeur.

L'implantation d'ouvrage tels que par exemples les appareils de climatisation, les paraboles, les capteurs solaires, les coffrets techniques, les évacuations de fumée... doit être faite dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public.

4 - Toitures :

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures n'excèdera pas 35%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture.

Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Le matériau de couverture sera de la tuile cana ou similaire à la tuile canal. De coloris terre cuite ou similaire.

Les éléments techniques et dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment et dans le site.

5 - Clôtures :

➤ Dans toutes les zones :

L'édification des clôtures devra respecter les prescriptions définies par le règlement du PPRn, se référer pour cela au document prescripteur en annexe du PLU.

En bordure des cours d'eau de l'Ariège et du Crieu, les clôtures perméables doivent être amovibles. Leur implantation doit prendre en compte la servitude de passage instaurée pour les travaux de gestion des cours d'eau du Val d'Ariège (se référer à l'arrêté inter-Préfectoral de la Déclaration d'Intérêt Général).

➤ En zone N

La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1m50.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2m.

Les clôtures seront soit :

- Végétales et constituées d'essences locales mélangées pour permettre la libre circulation de la faune.
- Composées de grillages à maille minimale de 40mm sans soubassement dépassant le sol pour permettre la libre circulation de la faune. Elles pourront être doublées d'une haie constituée d'essence locale mélangée.

Dans tous les cas, les haies mono-spécifiques sont proscrites.

➤ **En zone NTVB**

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et les espèces librement. Elles seront préférentiellement végétales ou composés de grillages. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19° et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage et décrits en pièce 4.4 du dossier devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

En bord des cours d'eau, les plantations d'arbres ou de plantes dites à caractère invasif sont interdites (se référer au guide de reconnaissance des plantes envahissantes réalisé par Fédération départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).

Les bâtiments ou installations agricoles seront intégrés au paysage par des plantations arborées avec des essences locales mélangées.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés dans la pièce 4.4 du dossier, et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

Afin de préserver la ripisylve des cours d'eau, les coupes à blanc sont interdites dans une bande de 3m à compter du haut des berges (se référer à l'arrêté préfectoral portant prescription sur l'entretien des cours d'eau, ravines et fossés).

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès 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.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès groupés seront favorisés le long des voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 820.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Cependant, des alimentations privées d'eau potable seront autorisées si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Chaque projet d'assainissement doit être validé par le Syndicat Mixte Départemental de l'Eau et de l'Assainissement (S.M.D.E.A.).

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et validé par le SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Ce droit est octroyé dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur existant (naturel ou construit).

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe, sinon, les eaux doivent être infiltrées sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

3 - Autres réseaux :

Les réseaux divers (lignes de télécommunications, distribution d'énergie électrique, réseau câblé, etc.) seront de préférence réalisés en souterrain.