

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	11
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	18
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	25
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	33

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CRAMPAGNA.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET
RÈGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Article R.111.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111.14.2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

2.2 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme opposables à toute demande d'occuper et d'utiliser le sol.

2.3 - Les servitudes d'utilité publiques

Elles sont mentionnées dans l'annexe 6.2 et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES

3.1 – Adaptations mineures

Les règles définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, portant sur l'application des articles 3 à 13, peuvent être autorisées par l'autorité compétente conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

3.2 – Bâtiments sinistrés

Lorsque qu'un bâtiment est détruit par un sinistre, il peut être reconstruit si les dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone concernée le permettent, et ce sous couvert que la reconstruction se fasse à l'identique ou qu'elle soit compatible avec le règlement de la zone. La reconstruction après sinistre pourra être interdite si

l'origine de la destruction est susceptible de se reproduire avec fréquence (mouvements de terrains, inondations...).

3.3 - Rappel

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les installations et travaux divers selon l'article L.442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions selon les dispositions de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme
- Les clôtures selon l'article L.430.1 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **zones urbaines**, **zones à urbaniser**, **zones agricoles** et en **zones naturelles** :

4.1-Les zones urbaines

Repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U, elles se décomposent en 2 zones régies par des règlements propres et différents :

- UA
- UB

4.2-Les zones à urbaniser

Repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant par les lettres AU, elles se décomposent en 2 zones régies par des règlements différents :

- 1AU
- 2AU

4.3-Les zones agricoles

La zone agricole est délimitée par le zonage A.

4.4-Les zones naturelles

La zone naturelle est délimitée par le zonage N.

Leurs délimitations sont reportées aux documents graphiques dit "règlement graphique".

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Zone urbaine correspondant au village ancien dense, dans laquelle il est souhaitable de favoriser des constructions, des aménagements et transformations de bâtiments qui s'intègreront à la trame urbaine existante, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.

Cette zone a une vocation d'habitat, de petit commerce, d'artisanat et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Les terrains de campings et caravanning,
- Les exhaussements et affouillements de sols, l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions (entrepôts associés) de surfaces inférieures à 500 m², et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- En zone inondable *et en zone de glissement de terrains*, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques doivent être respectées (voir annexe 7).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront réservier des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

4.1 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, dans le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou *installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.*
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.
- En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter les filières préconisées dans la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.3 - Electricité et téléphone

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

En règle générale, l'implantation de toute construction doit être adaptée au parcellaire ou au bâti existant pour des raisons liées à la conception du tissu.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, sans ouverture possible, ou avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation en mitoyenneté sur pignon, et dans la mesure où la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout, est possible sans ouverture possible. Dans les autres cas, le recul par rapport à la limite opposée sera au moins égal à 3,00 mètres, comptée horizontalement de tout point du bâtiment (avant-toit compris) au point le plus proche de la limite séparative.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre (distance comptée à partir du bassin).

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A compter du niveau du sol en façade sur rue, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 8,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions individuelles et 10,00 m pour les constructions d'habitations collectives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ne sont pas soumises à cette règle, ainsi que les annexes fonctionnelles telles les cheminées, les antennes, les machinerie d'ascenseurs.
- La reconstruction identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans), dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.
- Pour des rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes pourra être refusée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. En façade sur rue, le mur bahut pourra atteindre 1,80 mètre de hauteur ; sur les autres limites séparatives, la hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1,00 mètre. Le mur bahut sera constitué de pierres sèches, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- En terrain plat, le talutage des constructions est interdit au delà de 0,80 mètres.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements réservés à cet effet.

Il est exigé une place de stationnement au minimum par logement, sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- absence de terrain nu suffisant
- préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités.
- façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.N. pour les bureaux et services,
- par chambre d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant,
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la S.H.O.N. à usage de bureau et le ¼ de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels restaurants, le ratio applicable est celui de la partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, sur le terrain de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Pour les collectifs et les activités, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à **10 %** de la surface de l'unité foncière.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Zone d'extension périphérique au centre ancien, à caractère essentiellement pavillonnaire, dédiée principalement à l'habitat individuel ou collectif, mais également marquée par la présence d'équipements publics et d'activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage artisanal ou commercial incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de campings et caravanning, excepté les campings à la ferme.
- Les exhaussements et affouillements de sols
- Les carrières

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral (portion de N20, zone de 900 m au nord de l'échangeur de Perrilla) devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.
- Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.
- Les constructions à usage artisanal et commercial et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- En zone inondable et en zone de mouvements de terrains, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques doivent être respectées (voir annexe 7)

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1 - Accès**

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Le long de la RD 919, les accès privatifs directs sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

4.1 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
- Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de 2 ans à compter de la date de mise en service du réseau.
- En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter les filières préconisées dans la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4.4 : Gaz

Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz devront être respectées. Notamment, le passage et l'accès pour l'entreprise exploitante devront être respectés pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimum de :

- 5,00 mètres par rapport à la voie ferrée,
- 5,00 mètres par rapport aux berges de l'Ariège,
- Les conditions d'implantations le long de la RD 919 doivent respecter l'étude Amendement Dupont, soit un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe.
- 8,00 mètres de l'axe de la voie des autres routes départementales,
- Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 8 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.
- autres voies : les constructions doivent être implantées à 3,00 m minimum des limites d'emprises de la voie,
- Cas particuliers : des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées au cas par cas, sans pouvoir être implantées à une distance inférieure à 2 m des limites d'emprises :
 - pour des motifs de sécurité : respect d'alignement
 - pour des modifications et reconstructions de bâtiments existants, lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.
- Les garages ouvrant sur la voie publique, intégrés ou non au bâtiment principal, doivent être implantés avec le recul minimum mentionné ci-dessus, sans toutefois pouvoir être à moins de 8 mètres de l'axe de la voie.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables :

- à l'extension et la restauration des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie, ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- aux ouvrages et bâtiments techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée soit en limite séparative (sans ouverture possible et dans la mesure où la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture), soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
 - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
 - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;
 - les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative, dans la mesure où elles n'excèdent pas 3,50 mètres à l'égout.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre les bâtiments à usage d'habitation situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...), ainsi que pour les annexes fonctionnelles telles les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseurs.
 - Si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale sous sablière ne devra toutefois pas dépasser 10,00 mètres.
 - Pour la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans), dont la hauteur était supérieure à la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- En terrain plat, le talutage des constructions est interdit au delà de 0,80 mètres.
- Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront :
 - soit en bois,
 - soit recouvertes d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails.
- Les changements de destination des bâtiments d'activités en maisons d'habitation devront être traités dans leur revêtement, toitures, teintes... avec les mêmes règles que les constructions nouvelles.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. En façade sur rue, le mur bahut pourra atteindre 1,80 mètre de hauteur ; sur les autres limites séparatives, la hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1,00 mètre. Le mur bahut sera constitué de pierres sèches, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.
- Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement.
- Un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé :

12.1 – Constructions à usage d'habitations

- 1 place par lot ou logement.

12.2 – Constructions à usage de bureaux

- 1 place pour 40 m² de SHON pour les bureaux.

12.3 – Constructions à usage de commerces

- 1 place pour 25 m² de surface de vente.

12.4 – Equipements hôteliers et de restauration

- 1 place par chambre pour les hôtels.

12.5 – Locaux artisanaux

- la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : $\frac{1}{2}$ de la SHON à usage de bureau et le $\frac{1}{4}$ de la SHOB de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels restaurants, le ratio applicable est celui de la partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, **20 %** au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot au logement.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,4.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

Zone à caractère naturel, actuellement peu ou pas équipée, mais suffisamment équipée au droit de la zone, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone a principalement vocation à accueillir des habitations, mais aussi des équipements publics.

Cette zone ne pourra être urbanisée que dans le respect des « Orientations d'Aménagement » du présent PLU (pièce n° 2.2).

L'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer que :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement et la partie graphique du règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage agricole ou forestière et leurs annexes,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les installations classées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir,
- Les terrains de campings et caravanning, excepté les campings à la ferme,
- Les exhaussements et affouillements de sols.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureau, de services et autres constructions autorisées, situées au voisinage d'axes classés bruyants par arrêté préfectoral (portion de N20, zone de 900 m au nord de l'échangeur de Perrilla) devront se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.
- Les aires de stationnement, aires de jeux et aires de sport sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation, clôtures), elles s'intègrent bien au paysage urbain environnant.

- Les activités commerciales, artisanales et de service sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage de zones habitées.
- En zone inondable et en zone de mouvements de terrains, les prescriptions du plan de prévention des risques doivent être respectées (voir annexe 7).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies en impasse devront être évitées, afin que les voiries puissent être poursuivies dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement et favoriser ainsi la création de rues structurées. A défaut, en cas d'impossibilités techniques, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

4.1 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
- En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter les filières préconisées dans la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

4.2.2 - Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Si le terrain présente les caractéristiques requises, la rétention sur la parcelle, avec limitation de rejet vers l'extérieur doit être adoptée.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone

- Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4.4 : Gaz

Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz devront être respectées. Notamment, le passage et l'accès pour l'entreprise exploitante devront être respectées pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul minimal d'implantation par rapport à la voie ferrée est de 5,00 m.
- Le recul minimal d'implantation des constructions par rapport aux berges de l'Ariège est de 5,00 m.
- Les conditions d'implantations le long de la RD 919 doivent respecter l'étude Amendement Dupont
- 8,00 mètres de l'axe de la voie des autres routes départementales,
Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 8 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.
- autres voies : les constructions doivent être implantées à 3,00 m minimum des limites d'empriises de la voie,
- Cas particuliers : des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées au cas par cas, sans pouvoir être implantées à une distance inférieure à 2 m des limites d'empriises :
 - pour des motifs de sécurité : respect d'alignement
 - pour des modifications et reconstructions de bâtiments existants, lorsque la topographie des lieux ne le permet pas.
- Les garages ouvrant sur la voie publique, intégrés ou non au bâtiment principal, doivent être implantés avec le recul minimum mentionné ci-dessus, sans toutefois pouvoir être à moins de 8 mètres de l'axe de la voie.

Toutefois, ces règles ne sont pas applicables :

- à l'extension et la restauration des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie, ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- aux ouvrages et bâtiments techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles, dans les lotissements ou ensembles d'habitation si le plan de composition propose une amélioration de la forme urbaine.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée soit en limite séparative (sans ouverture possible et dans la mesure où la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout de toiture), soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :
 - dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'opération ;
 - dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants ;

- les annexes à l'habitat peuvent être implantées en limite séparative, dans la mesure où elles n'excèdent pas 3,50 mètres (à l'égout).
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

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

- La distance entre les bâtiments d'habitations situés sur une même unité foncière doit être de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7,00 mètres à l'égout du toit.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...),
 - si la pente du terrain est forte, des hauteurs supérieures pourront être admises dans un souci d'adaptation au terrain. Les impératifs techniques devront toutefois être justifiés et ne devront pas porter atteinte au caractère de la zone, et à la protection des sites. La hauteur totale sous sablière ne devra toutefois pas dépasser 10,00 mètres.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.
- Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront :
 - soit en bois

- soit recouvertes d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti ; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. En façade sur rue, le mur bahut pourra atteindre 1,80 mètre de hauteur ; sur les autres limites séparatives, la hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1,00 mètre. Le mur bahut sera constitué de pierres sèches, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit..
- Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.
- Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement.
- En terrain plat, le talutage des constructions est interdit au delà de 0,80 mètres.
- Un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé :

12.1 – Constructions à usage d'habitations

- 1 place minimum par lot ou logement.

12.2 – Constructions à usage de bureaux

- 1 place pour 40 m² de SHON pour les bureaux et les services.

12.3 – Constructions à usage de commerces (commerces de proximité et leurs dépôts) :

- 1 place par 25 m² de surface de ventes
- 1 place par chambre d'hôtel
- 1 place pour 4 places de restaurants
- Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la SHON à usage de bureau et le ¼ de la SHOB de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant sur le règlement graphique sont à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les parcs de stationnement devront être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, **20 %** au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par lot au logement.

D'autres caractéristiques peuvent toutefois être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

- Le COS est fixé à 0,4.
- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et aux équipements d'infrastructures.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Zone à caractère naturel, non équipée destinée à être ouverte à l'urbanisation pour un usage d'habitat. Cette zone pourra être urbanisée après modification ou révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes
- Les changements de destination
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les terrains de campings et caravanning
- Les aires de stationnement
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction et les aires de jeu
- Les dépôts de véhicules
- Les équipements collectifs

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ne sont autorisés que dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation future de la zone.
- Les ouvrages techniques (pylônes, transformateurs...) nécessaires aux services publics, notamment ferroviaires, sont autorisés.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le COS est nul, excepté pour les occupations décrites dans l'article 2AU 2.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

La zone A du P.L.U est une zone naturelle agricole, non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes,
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes,
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes,
- Les changements de destination,
- Les caravanes isolées (Article R.433.4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de stationnement pour caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping, excepté ceux vérifiant l'article A2,
- Les carrières et dépôts divers.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Il convient de limiter le changement de destination des bâtiments agricoles aux bâtiments compris dans la liste établie et annexée au PLU.
- Les extensions des bâtiments agricoles. Celles-ci devront être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones UA, UB et 1AU.
- Les transformations ou extension mesurée de bâtiments existants de 50 mètres carrés minimum d'emprise au sol, pour la création de logements, d'opérations d'accueil touristique, d'artisanat d'art, le locaux de fabrication et de vente du produit du terroir ; sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole et que l'aspect architectural traditionnel n'en soit pas dénaturé.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles déjà existants, soit dans un rayon de 100,00 mètres.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes pour les personnes travaillant sur l'exploitation ne devront pas constituer un mitage paysager (construction dans la proximité immédiate d'un siège d'exploitation) et aller à l'encontre des objectifs de préservation du caractère agricole de la zone (construction susceptible de gêner une autre exploitation agricole notamment...).
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes et le rétablissement de communication, ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêts publics (transformateurs, antennes, pylônes,...).
- Les changements de destination de bâtiments, dans la mesure où le changement de destination n'est pas contraire aux interdictions citées en A1 et aux conditions citées A2 du présent règlement, et où il n'existe aucune contre-indications sanitaires ou de sécurité.
- Les installations et dépôts, classés ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, ou si elles constituent le complément des exploitations agricoles.
- Les piscines non couvertes et locaux associés pourront être autorisés sur les parcelles attenantes aux zones urbanisables.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie de dimensions adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
 - dégager la visibilité vers la voie,
 - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale de la voie.
- Le long de la RD 919, les accès privatifs directs sont interdits s'il existe une possibilité d'accéder par une autre voie. En l'absence d'une telle possibilité, une construction nouvelle, si elle a pour effet d'augmenter le trafic au droit de l'accès ou si elle nécessite un accès nouveau, ne pourra être autorisée qu'avec l'accord du gestionnaire de la voie, sur les caractéristiques de cet accès (voir étude Amendement Dupont).

3.2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Desserte en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits) sous respect de la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols annexée au Schéma Communal d'Assainissement, ou en l'absence, d'une expertise géologique du sous-sol. Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux usées non-domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire.

4.2.3 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 : Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de :
 - 75 mètres minimum de l'axe de la RD 919 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions,

- 8 mètres minimum de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile. Cette règle n'est toutefois pas applicable à l'extension des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie.

Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 8 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.

- Toutefois, ces règles ne sont pas applicable dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement, de surélévation de bâtiments existants ainsi que pour l'implantation de postes de transformation EDF et de postes de détente de gaz.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :
 - 10,00 mètres, à l'égout du toit (compté à partir du niveau du terrain naturel), pour les constructions agricoles.
 - 7,00 mètres, à l'égout du toit, pour les autres constructions.
 - 3,50 mètres à l'égout du toit, pour les abris de jardins et autres annexes.
- Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, ...) et certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

- La hauteur maximale de la clôture sera de 1,50 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

11.1 - Bâtiments agricoles

- Les matériaux de couverture devront être des matériaux traditionnels, ou des matériaux de teintes grises, ou peintes dans des teintes en harmonie avec l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ainsi que les matériaux réfléchissants.
- En façade, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ainsi que les matériaux réfléchissants. Les matériaux de façade seront soit traditionnels, soit contemporains intégrés au site. Les enduits ou crépis seront dans des teintes en harmonie avec l'environnement. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- Dans le cas d'extension des bâtiments existants, les couleurs d'origine pourront être conservées.

11.2 – Bâtiments à usage d'habitation

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites,
- des milieux naturels,
- des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique),
- soit de l'existence d'une activité forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à usage d'hôtellerie et leurs annexes
- Les constructions à usage de commerce et leurs annexes
- Les constructions à usage de bureaux et services et leurs annexes
- Les constructions à usage d'artisanat et leurs annexes
- Les constructions à usage industriel et leurs annexes
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et leurs annexes
- Les constructions à usage agricole et leurs annexes (hormis forestières)
- Les installations classées
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 – Règles générales**

Globalement, dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il sera admis :

- La réhabilitation des constructions existantes.
- Les extensions des constructions aboutissant à un total de 250 m² de surface de plancher hors oeuvre nette par bâtiment d'habitation. Les extensions des constructions directement liées aux activités déjà existantes sont autorisées à condition d'être compatible avec la carte d'aptitudes des sols.
- Les changements d'affectation, dans la mesure où l'affectation projetée est compatible avec les dispositions de l'article N 1 et N 2.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments suite à un sinistre est autorisée :
 - Sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne.
 - Sous réserve que la destruction n'ait pas été causée par une inondation, un glissement de terrain, sans quoi la reconstruction est interdite. Cette mesure ne s'applique pas aux reconstructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.
 - Sous réserve que le bâtiment soit implanté à plus de 5 mètres de la berge de l'Ariège et que la limite de la surface de plancher soit située à 1 mètre au-dessus de la limite de la berge du cours d'eau, ou au-dessus de la limite de la côte inondable (PHEC).
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes déjà existants, et des bâtiments destinés aux services communs de ces installations, dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et où ils ne sont pas situés en zone inondable.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessités par la réalisation des infrastructures routières, les raccordements aux voies existantes, le rétablissement des communications ou liés à l'exploitation agricole (lacs collinaires, retenues d'eau, chemins...).
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les équipements collectifs, sous réserve de leur intégration paysagère.
- Les piscines, sous réserve de leur intégration paysagère.

2.2 - En zone inondable

En zone inondable, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques doivent être respectées (voir annexe 7).

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Réseau d'alimentation en eau

Toute construction, qui par sa destination le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter les filières préconisées dans la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau, le réseau d'eaux pluviales.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols annexée au Schéma Communal d'Assainissement, ou en l'absence, d'une expertise géologique du sous-sol. Les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

4.2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité et téléphone

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de :
 - 5 mètres minimum de l'axe de la voie ferrée.
 - 75 mètres minimum de l'axe de la RD 919 pour toutes les constructions.
 - 8 mètres minimum de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation automobile. Cette règle n'est toutefois pas applicable à l'extension des bâtiments existants, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie.
Lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 8 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction de la situation des lieux et de l'intégration paysagère du bâtiment.
- Toutefois, ces règles ne sont pas applicables dans les cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement, de surélévation de bâtiments existants ainsi que pour l'implantation d'outillages techniques destinés à des services publics (postes de transformation, ...).

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants.
- L'implantation de postes de transformation, ou de postes de détentes de gaz n'est pas soumise à ces dispositions.
- Les piscines devront être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas d'agrandissement et d'annexes, la hauteur de la nouvelle construction devra être proportionnelle à celle de la construction existante de manière à assurer l'insertion de l'ensemble construit dans l'environnement tout en étant compatible avec le caractère naturel de la zone.
- En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 7,00 m à l'égout du toit, et 3,50 mètres à l'égout du toit pour les abris de jardins et autres annexes.
Cette mesure ne s'applique pas aux équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat. Elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La reconstruction des constructions sinistrées est limitée à la SHOB sinistrée.

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

ADAPTATION AU TERRAIN :

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

VOLUME ET FORMES :

- 1) La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

- 2) La pente des toitures se situera en général entre 25 et 35 %. Les toitures terrasses et les toits à une pente ne sont admissibles que s'ils peuvent s'intégrer correctement dans le site concerné par la construction (par exemple, s'il s'agit de constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale).
- 3) Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5 et 2 et éviter les répétitions systématiques et les symétries).

Pour les constructions existantes, pour augmenter l'éclairement d'un local, il est préférable de percer une ou plusieurs baies supplémentaires plutôt que d'élargir celles existantes. Les fenêtres possédant des encadrements en pierre taillée participent à l'ordonnance architecturale de la façade. Elles doivent être conservées et au besoin restaurées.

- 4) Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc., doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.
- 5) Les ouvrages permettant l'apport d'énergies renouvelables seront favorisés, notamment la mise en place de panneaux solaires ou d'éoliennes individuelles par exemple..

LES MATERIAUX :

- 1) Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les bûches ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les matériaux respectueux de l'environnement seront préférés.

Par exemple, les maisons à ossature bois et l'emploi de bardage bois seront privilégiés.

2) Les toitures :

A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte rouge.

Selon le secteur concerné et sous réserve d'étude de l'adaptation au site, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis.

Les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures.

Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

3) Les façades :

La pierre et l'enduit sont utilisés traditionnellement en façade.

a) La pierre :

Le traitement des façades en pierres doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement.

Le plus souvent les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants sont destinés à être et à rester enduites.

b) Les enduits :

Ils seront d'un ton neutre se rapprochant des tons beiges ou gris. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs foncées ou blanche sont exclues.

4) Menuiseries et huisseries extérieures :

Elles doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel. Les couleurs vives sont exclues.

IV CLOTURES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

1) Les clôtures :

Dans les secteurs de bâti ancien, les clôtures pleines seront choisies de préférence (murs de pierre ou agglos enduits), et devront rechercher une certaine continuité avec les façades environnantes.

Dans les secteurs de constructions pavillonnaires et dans ceux où l'environnement naturel domine, les clôtures seront de préférence très discrètes (petit mur bahut surmonté de grillages, éléments de bois ou de ferronnerie très simples) et doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local. Une clôture peut également être totalement végétale.

Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

2) Les annexes ou dépendances :

Ces constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.