département de **HAUTE-GARONNE**

COMMUNE DE

LE VERNET

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

TROISIEME MODIFICATION

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

RÉALISÉ PAR : bureau d'études ADRET
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse
TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr Site Web : www.adret.org

Troisième modification approuvée le 26/09/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME 4

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 7

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF 7

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE 8

ARTICLE 7 : BIOCLIMATISME 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES 9

ZONE UA 10

ZONE UB 20

ZONE UF 34

ZONE UL 41

ZONE AU 46

ZONE AUF 56

ZONE AUo 64

ZONE A 66

ZONE N 74

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

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 - 4

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 – 15

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 - 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) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou

d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

— des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer (de largeur importante : tramage à gros carreaux ; de faible largeur (haies, alignements) : trait formé de gros points équidistants ; arbres isolés : étoiles)
— des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (tramage à petits carreaux en losange)
— le périmètre de protection de 500m des monuments historiques
— le bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs culturels et historiques au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 (gros point cerclé)
— les alignements de platanes à protéger pour des motifs paysagers au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 (trait formé de losanges équidistants)
— des plans d'eau à protéger pour des motifs environnementaux au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 (motif constitué de touffes d'herbe stylisés)
— des parcs à protéger pour des motifs paysagers au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 (tramage à petits carreaux)
— les accès obligatoires (flèche)
— les terrains concernés par l'article L123.2b du C.U. (tramage vertical)
— les terrains concernés par l'article L123.1.5.16 du C.U. (tramage à petits traits horizontaux en quinconces)

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

— la zone UA, correspondant au cœur historique du village
— la zone UB, correspondant au tissu urbain récent ; 7 secteurs ont été définis : le secteur UB correspondant à un tissu urbain récent classique, le secteur UBa soumis à contrainte archéologique, le secteur UBb dédié essentiellement aux équipements publics, le secteur UBcc correspondant à

la partie de la zone UB constituant la centralité commerciale, le secteur UBei correspondant à la partie de la zone UB constituant les espaces intermédiaires, le secteur UBe, doté d'une orientation d'aménagement spécifique, et le secteur UBs constitué de logements locatifs sociaux

— la zone UF, correspondant au tissu urbain d'activités ; 2 secteurs ont été identifiés : le secteur UF, destiné à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux…, et le secteur UFa, correspondant au projet de technopôle composé d'une pépinière d'entreprises, d'un campus du métier, des qualifications BTP et des usages du numérique
— la zone UL correspondant à la salle polyvalente de la commune, située en bord d'Ariège

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UB, UBa, UBb, UBcc, UBe, UBei, UBs, UF, UFa, UL, et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

— la zone AUb est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat dotée d'une densité minimale des constructions fixée à 25 logements par hectare.
— la zone AUF, à vocation d'activités industrielles, artisanales, de production et de services
— la zone AUo, zone d'urbanisation future différée ; c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU ; 2 secteurs ont été distingués : le secteur AUbo, à vocation d'habitat et doté d'une densité minimale des constructions fixée à 25 logements par hectare, et le secteur AUFo, à vocation d'activités

repérées au plan par leurs indices respectifs AUb, AUF, AUo, AUbo et AUFo, et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune. En plus de la zone A, 5 secteurs spécifiques ont été distingués : le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en zone agricole, le secteur Ap, dans lequel les constructions à usage agricole sont interdites, le secteur As dans lequel sont autorisés les bâtiments, installations et occupations du sol nécessaires à la collecte de grains, le secteur Ag dans lequel sont autorisés des exhaussements du sol visant au remblayage de l'ancien site d'extraction de granulats en vue de lui redonner une vocation agricole, et le secteur A correspondant au reste de la zone agricole.

repérées au plan par leur indice respectif A, Aco, Ap, As, Ag et délimitées par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

— le secteur Na, zone naturelle soumis à contrainte archéologique,

- le secteur Ncv, correspondant à la clinique vétérinaire du Vernet,
- le secteur Nco, zone naturelle correspondant aux corridors écologiques en zone naturelle,
- le secteur Ncr, zone naturelle correspondant au crematorium,
- le secteur Ng, zone naturelle correspondant à la zone d'extraction de granulats,
- le secteur Ng1, zone naturelle au sein du secteur Ng, où sont autorisées des installations et constructions destinées au négoce de granulats,
- le secteur Nl, zone naturelle à vocation sportive et de loisirs,
- le secteur Nl1, zone naturelle correspondant à la partie non bâtie de la base de loisirs du lac des Prairies,
- Le secteur Nl2, zone naturelle correspondant à la partie bâtie existante de la base de loisirs du lac des Prairies
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Na, Nco, Ncr, Ncv, Ng, Ng1, Nl, Nl1, Nl2, et délimitées par un tireté.

5 - Les TERRAINS CLASSÉS correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans (de largeur importante : tramage à gros carreaux ; de faible largeur : trait formé de gros points équidistants) conformément à la légende.

6 – **les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 –Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - 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 les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTÉRET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 7 : BIOCLIMATISME

Un Cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique est annexé au PLU. On pourra s'y reporter.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique du village, éclaté en 2 principaux petits noyaux. Le bâti est construit en ordre continu, et à l'alignement des voies. 2 secteurs ont été créés : le secteur UAcc constituant la partie du centre historique correspondant à la centralité commerciale, et le reste de la zone UA. La zone UA est desservie par le réseau d'assainissement collectif. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services. La zone UA est concernée par le PPR inondation.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

— La création de nouveaux bâtiments agricoles
— L'extension de bâtiments agricoles existants
— Les constructions à usage industriel
— Les opérations groupées à usage d'activités
— Dans le secteur UAcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté, pour l'habitation y compris pour ses annexes (garages…)
— Dans le secteur UA : la création de commerce
— Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.
— L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
— Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
— Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
— les antennes de téléphonie mobile

2 - Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

— 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

— Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés doit être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6 – tél : 05-67-73-21-14 ; fax : 05-61-99-98-82 ; ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal), conformément à l'article 531.14 du Code du Patrimoine

—les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— dans la zone inondable à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées :**

Rappels : L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement, toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

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 les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2 – Cas général :

Les constructions doivent être implantées, pour tous les niveaux, à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies publiques et des voies privées, existantes ou projetées ; cette règle s'applique aussi pour les annexes à l'habitat à l'exception des piscines qui devront être implantées à une distance minimum de 2m des limites d'emprise, et à l'exception des bâtiments publics qui pourront être implantés en retrait de l'alignement

3- Cas particuliers :

L'extension mesurée d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

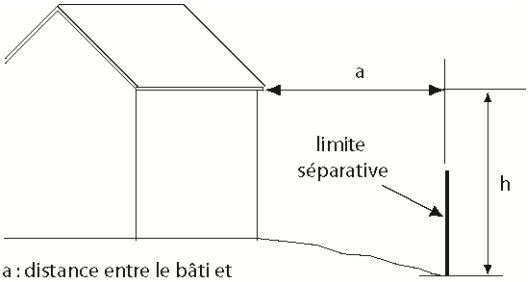
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✓ **implantation par rapport aux limites latérales:**

→ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit :

- De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- De la construction de vérandas, porches, auvents

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



a : distance entre le bâti et
la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : a >= h/2 et a >= 3 mètres

→ au delà de cette bande de 15 mètres:

l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour :

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.

✓ **implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle et sur la limite, les constructions qui ne dépassent pas 2,20 m sous sablière sur la dite limite et qui ont une hauteur maximale de 3 m au faîtage ; la construction en pignon n'est pas autorisée.

De même, pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante pour permettre la réalisation d'une construction au gabarit équivalent aux constructions voisines, dans le respect de la marge de recul précitée, seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est-à-dire à l'exclusion de h sur 2).

✓ Cas particuliers : Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

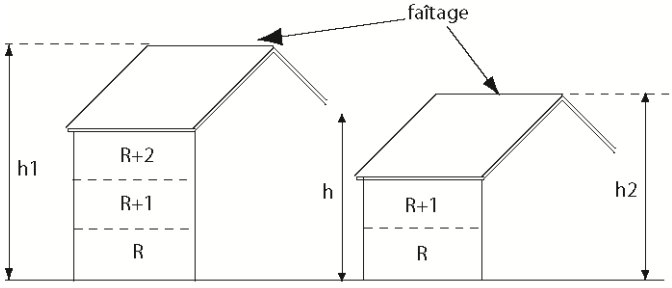
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée : h1 h h2 ;
h1 et h 2 : hauteurs des constructions limitrophes

✓ **cas général :** La hauteur des constructions (h) devra se situer dans la limite des faîtages des constructions limitrophes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

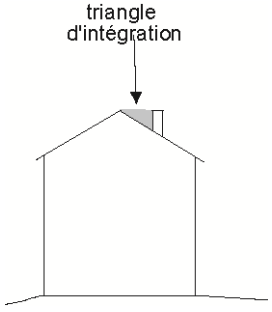
La hauteur maximale des constructions ne pourra pas être supérieure à 10 m.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

✓ **constructions à usage d'équipements publics : Néant**

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



✓ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être

recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration si possible (confer schéma).

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans tous les cas où elles sont prévues, elles devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être 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 spécifiques.

— Cas des clôtures en zone inondable : Seules sont autorisées les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1.50m, constituées de fils superposés, tendus sur des supports espacés d'au moins 2.50m et ne comportant pas de mur bahut de plus de 0.40m de hauteur

✓ Dispositions particulières concernant la restauration, modification ou rénovation des constructions traditionnelles (construites au XIXème siècle ou antérieurement) existantes :

Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

→ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

→ Façades : Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de l'Ariège destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à

proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

→ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

• Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles,

✓ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes, y compris les clôtures de ces constructions :

♦ Les constructions nouvelles (et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes) imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

♦ Les constructions nouvelles (et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes) présentant un style plus contemporain devront respecter les règles suivantes :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal, ou romane, à l'exception des vérandas.

• Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m²

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

• Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve qu'elle soit fixée à la toiture, qu'elle ne dépasse pas du faîtage, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores,

et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

♦ Habitations:

- une place de stationnement par logement

♦ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 40 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

♦ pour les établissements scolaires :

Il est imposé une place de stationnement par classe du 1er degré et 2 places par classe du 2ème degré. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une

aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

♦ 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 seule partie hôtelière.

→ La règle applicable aux constructions 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.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

♦ Véhicules à 2 roues Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place dans les cas suivants à raison de :

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux :1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent, situé en périphérie immédiate du noyau villageois, et qui est desservi par le réseau d'assainissement collectif. 7 secteurs ont été créés : le secteur UB, correspondant à un tissu urbain récent classique, le secteur UBa, soumis à contrainte archéologique, le secteur UBb, dédié essentiellement aux équipements publics, le secteur UBcc correspondant à la partie de la zone UB constituant la centralité commerciale, le secteur UBei correspondant à la partie de la zone UB constituant les espaces intermédiaires, le secteur UBe, doté d'une orientation d'aménagement spécifique, et le secteur UBs constitué de logements locatifs sociaux. La zone UB est à vocation d'habitat. La zone UB est concernée par le PPR inondation.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Dans le secteur UBcc : le changement de destination de commerce, même désaffecté, pour l'habitation y compris pour ses annexes (garages…)
- Dans les secteurs UB, UBa, UBb, UBe, UBs : la création de commerce est interdite
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs

2 – secteurs UB, UBa, UBb, UBe, UBs : ajouter à la liste précédente :

- Les constructions à usage industriel

3 - Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

— 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

—les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Secteur UBa : Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés doit être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6 – tél : 05-67-73-21-14 ; fax : 05-61-99-98-82 ; ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal), conformément à l'article 531.14 du Code du Patrimoine

— Secteur UBb : sont autorisés :

→ les équipements et bâtiments scolaires, sportifs, ou de loisirs

→ les activités et locaux nécessaires au fonctionnement des établissements scolaires, même s'ils relèvent des installations classées

→ les logements à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés au gardiennage des construction autorisées ou font office de logement de fonction

→ les ouvrages techniques divers

→ les aires publiques de stationnement

— Secteur UBe : L'urbanisation du secteur UBe devra être compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement. Toute construction devra respecter une bande non aedificandi de 3m mini de part et d'autre de l'espace boisé classé.

— La création de nouveaux commerces n'est possible que dans les secteurs UBcc et UBei

— Secteur UBs : dans ce secteur, le pourcentage de logements sociaux et de maisons de ville est fixé à 100% du parc de logements conformément à l'article L123.1.5 alinéa 16

— Bâtis protégés au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme, repérés par un gros point cerclé selon la légende : aucune construction nouvelle n'est admise en dehors des emprises déjà bâties. Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement destinés à préserver, mettre en valeur ou assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique, et sous réserve du respect de l'article UB11.

— dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

— voies en impasse :

✓ 6m d'emprise totale pour les voies en impasse desservant au plus 6 habitations individuelles,

✓ 8m d'emprise totale pour les voies en impasse desservant plus de 6 habitations individuelles,

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier. La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser 80m sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées

— autres voies:

✓ 8m d'emprise totale pour les voies à un seul sens de circulation,

✓ 10m d'emprise totale pour les voies à double sens de circulation

— Cas particuliers: D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain

— Secteur UBc: La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). L'accès obligatoire est précisé par une flèche selon la légende dans le document graphique. La largeur minimale de la plate-forme de la voie primaire figurant dans les orientations d'aménagement devra respecter la valeur indiquée dans le texte d'accompagnement de ces schémas (largeur totale d'emprise de 8m).

— Secteur UBe: La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). La largeur minimale de la plate-forme de la voie primaire figurant dans les orientations d'aménagement devra respecter la valeur indiquée dans le texte d'accompagnement de ces schémas (largeur totale d'emprise de 5.0m).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

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.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement

• Remarque

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la Santé Publique. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

✓ Conformément aux prescriptions réglementaires pour la gestion quantitative des eaux pluviales (étude du schéma communal d'assainissement pluvial – AGE Environnement), il sera mis en place à la parcelle un ouvrage de régulation permettant de limiter tout rejet d'eau pluviale à 5l/s/Ha. Il est recommandé de créer un ouvrage collectif de régulation pour les opérations d'ensemble.

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• 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 les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils

doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 –RD820: Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de la chaussée

1.2 –RD820W: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 6m de l'emprise de la voie

1.3 –Voie ferrée: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la voie pour les habitations seulement

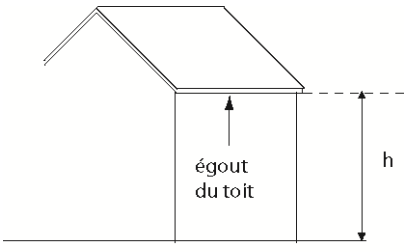
1.4 –autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites d'emprise de la voie

2 – Cas particuliers:

→ Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✓ **Secteurs UB, UBa, UBs :**



h : hauteur de la construction projet :
cas général : h <= 7 m
équipement public : h <= 9 m

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ **Secteurs UBb, UBc, UBe :**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le

plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ **cas particuliers :**

- piscines **:** Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

✓ **Secteur UBb:**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 50%. Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation de postes de transformation, ou de poste de détente de gaz

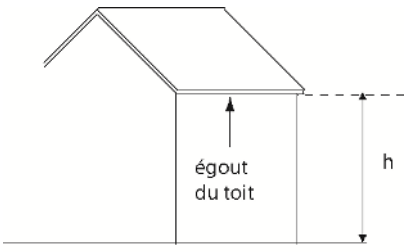
✓ **Secteurs UBc, UBs :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière. Pour les commerces, les locaux artisanaux, les établissements médicaux, paramédicaux ou sociaux, ou les constructions à caractère social, elle pourra être portée à 40%.

✓ **Autres secteurs :**

Non réglementée

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projet :
cas général : h <= 7 m
équipement public : h <= 10 m

✓ Secteurs UB, UBa, UBc, UBe :

- Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics : cette hauteur est portée à 10 m

✓ Secteur UBb: La hauteur maximale des

constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 12,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

✓ Remarques :

• Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

• Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF…) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Principe général :

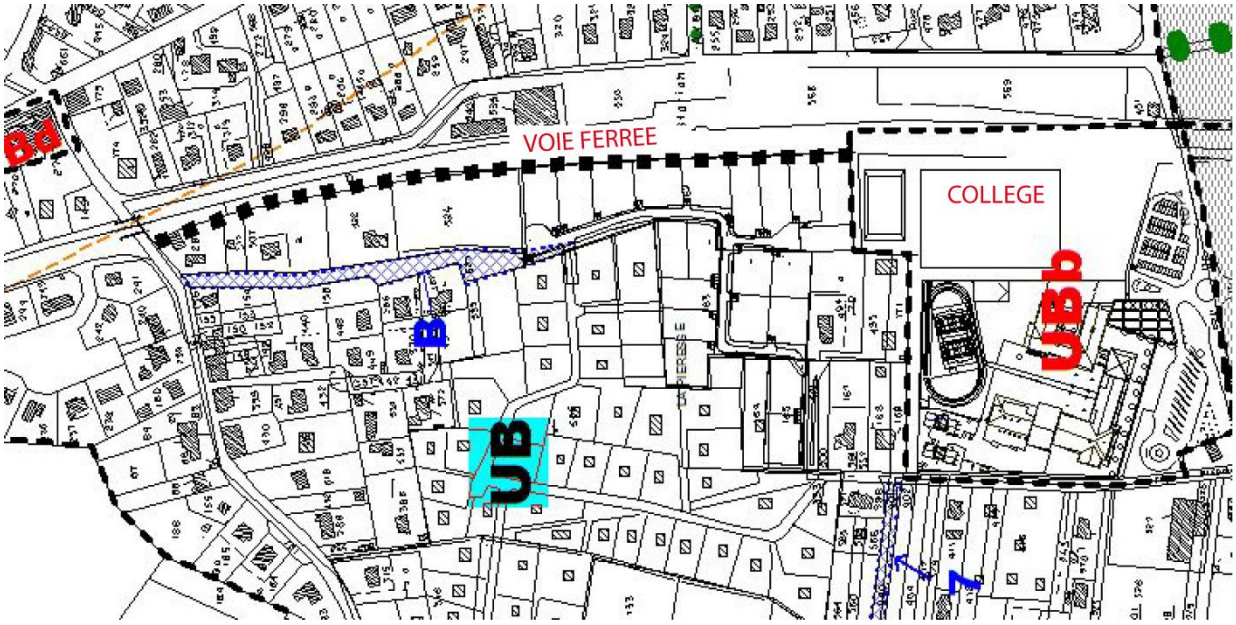
• En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m, à l'exception de la limite séparative avec la voie ferrée depuis le débouché de la rue de la Pieresse jusqu'au collège (schéma ci-dessous) , où la hauteur maximale du mur bahut est fixée à 1.60m :



■ ■ ■ ■ ■ CLOTURE AVEC MUR BAHUT AUTORISE JUSQU'A UNE HAUTEUR DE 1.60m

— Le mur bahut pourra être 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 spécifiques.

✓ Dispositions particulières concernant la restauration, modification ou rénovation des constructions traditionnelles (construites au XIXème siècle ou antérieurement) existantes :

Toutes restaurations, rénovations ou modification partielles devront, par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant. Les règles suivantes seront respectées :

→ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal ou romane. Les toitures existantes en tuile plate ou mécanique peuvent être conservées, si l'architecture le permet. Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées. Les toits terrasses sont autorisés ; ils pourront être végétalisés.

→ Façades :

Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant de la bastide ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de Garonne destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

La modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

→ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des

commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

✓ Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes, y compris les clôtures de ces constructions :

♦ Les constructions nouvelles (et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes) imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

♦ Les constructions nouvelles (et la restauration, modification ou rénovation des constructions récentes) présentant un style plus contemporain devront respecter les règles suivantes :

• Cas général :

→ Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées. Les toits terrasses sont autorisés ; ils pourront être végétalisés.

→ Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les constructions en bois sont autorisées.

→ Annexes : Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

• Bâtiments publics : Néant

✓ Cas des clôtures en zone inondable : Seules sont autorisées les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1.50m, constituées de fils superposés, tendus sur des supports espacés d'au moins 2.50m et ne comportant pas de mur bahut de plus de 0.40m de hauteur

✓ Dispositions particulières concernant bâtis protégés au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repérés par un gros point cerclé selon la légende:

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine

✓ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m², à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

✓ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues ou plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

♦ Habitations :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, et, dans le cas d'opérations groupées, une place supplémentaire pour 2 logements, annexée à la voie interne propre à l'opération

♦ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 111-4, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

♦ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente,

→ par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

♦ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

♦ 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 seule partie hôtelière.

→ La règle applicable aux constructions 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.

♦ – Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements, sauf pour le secteur UBe, dans lequel il est exigé 1 place pour 6 logements

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux :1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Eléments naturels protégés au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme repérés par un trait à base de touffes d'herbe stylisées (plans d'eau) et de tramage à petits carreaux (parc) doivent être protégés et mis en valeur, ainsi que leurs abords immédiats

4 - Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer :

♦ **Secteurs UB, UBa, UBb, UBc, UBs :**

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de l'unité foncière doivent être aménagés en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

♦ **Secteur UBe :** Sans objet

5 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble:

♦ **Secteurs UB, UBa, UBb, UBc :**

✓ Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, ainsi que dans les immeubles collectifs, 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 ou par logement.

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

♦ **Secteur UBe :**

✓ 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 20 m² par lot ou par logement.

♦ **Secteur UBs :** Il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'accompagnement, y compris les espaces verts d'accompagnement le long des cheminements piétonniers, qui sera(ont) planté(s) et aménagé(s) soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif sera au minimum de 25 m² par lot ou par logement

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. 2 secteurs ont été identifiés : le secteur UF, destiné à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux…, et le secteur UFa, correspondant au projet de technopôle composé d'une pépinière d'entreprises, d'un campus du métier, des qualifications BTP et des usages du numérique … La zone UF est concernée par le PPR inondation.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- Les bâtiments agricoles
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales dans le secteur UF
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- la création de sous-sols et de remblais
- le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux

2 - Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

♦ Secteur UF : Sont autorisées :

– Les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel, à condition qu'elles ne soient pas polluantes

– Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines

– Les services, commerces et bureaux liés aux activités de la zone,

–Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements

industriels, artisanaux, de service, commerciaux, qu'elles fassent partie du corps du bâtiment, et qu'elles n'excèdent pas 80m² de surface de plancher

♦ Secteur UFa :

- × les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC[1]),
- × les aménagements des constructions existantes,
- × les constructions à usage d'habitat[2] à condition qu'elles soient :
  - soit strictement nécessaires à la direction, à la surveillance, au gardiennage ou à la vocation du site, à condition de faire partie du corps d'un des bâtiments existants, et ne pas excéder 80m² de surface de plancher
  - soit liées au bon fonctionnement et à l'accueil de publics (personnels, stagiaires, formateurs, enseignants,…) du pôle d'activités économiques, d'expérimentation, d'enseignement et de formation

♦ Zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

♦ Dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

[1] Définition : voir annexe

[2] Définition : voir annexe

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

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.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2) Remarque :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de :

→ 6 m par rapport à la limite d'emprise de la RD820W,
→ 10 m par rapport à l'axe des autres voies

2 – Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour des motifs de sécurité

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NÉANT

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Secteur UF : l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière,

- Secteur UFa : non réglementé

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction jusqu'au faîtage est fixée à 12,0 mètres.

Les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Elles devront assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs.

1 –Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Dans le secteur UFa, aucune règle n'est imposée en matière d'aspect et de matériaux extérieurs (façades et toitures).

2 – clôtures :

→ Hors zone inondable : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1,80 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature

que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit .

→ En zone inondable : Seules sont autorisées les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1.50m, constituées de fils superposés, tendus sur des supports espacés d'au moins 2.50m et ne comportant pas de mur bahut de plus de 0.40m de hauteur

3 – Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

4 – Eoliennes: L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

1 - Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

→ Logements autorisés :

Secteur UF : Il est exigé 2 places de stationnement par logement,

Secteur UFa : Il est exigé 2 places de stationnement à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage du site, et 1 place de stationnement par logement d'hébergement

→ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services,

→ par 40 m² de surface de plancher consacrée à la vente et destiné au public pour les commerces, avec un minimum de 2 places par commerce,

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services,

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels

→ modalités d'application :

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

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

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

→ Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie

→ Entrepôts : Néant

→ Hébergement (secteur UFa) : un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins équivalent à 1,5 m² par logement

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface doivent être traités en espace vert planté et engazonné à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation sportive et de loisirs, comprenant principalement la salle polyvalente existante, et dans laquelle la commune prévoit la construction d'annexes et d'entrepôt de matériels divers liés au fonctionnement de la zone dans le respect du caractère inondable de la zone. La zone UL est concernée par le PPR inondation

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Les installations classées autres que celles qui sont nécessaires aux activités autorisées
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation
- dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas l'intégrité environnementale du site Natura 2000 de l'Ariège,
- Les constructions à usage d'entrepôt de matériels à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone,
- La construction d'annexes liées à la vocation de la zone,
- dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 4 mètres.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

3 – Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Principe général :

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.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

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 de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• 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 les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 15 mètres de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

♦ Remarque :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Dans un souci d'intégration optimale à l'environnement, les constructions devront avoir une unité globalement homogène.

• Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

• clôtures : les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

• Capteurs solaires : Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante les capteurs solaires au sol et en façade sont interdits .

• Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 6m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, insuffisamment ou non équipée et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). Il comporte un seul secteur : le secteur AUb, situé à proximité de la gare (moins de 600m à vol d'oiseau)/

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La création de bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- La création de commerce,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs.

2 - Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

— l'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si :

- elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone (à l'exception de la parcelle cadastrée section D1858 déjà urbanisée),
- elle est compatible avec le schéma d'organisation de zone correspondant figurant dans la pièce 3.2 : orientations d'aménagement, notamment en ce qui concerne la typologie du tissu urbain (selon les cas : habitat pavillonnaire ou petits collectifs ; habitat collectif ; maisons senior à mobilité réduite ; maison de retraite)

— les entreprises artisanales et de services liées à l'activité normale du village ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le voisinage, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Spécificité du secteur AUb :

→ Dans ce secteur, situé à proximité de la gare, la surface de plancher minimale à l'hectare est fixée à 2500m², conformément à l'article L123.1.5.III.3 du code de l'urbanisme

→ Les permis de construire relatifs aux constructions à réaliser sur la zone ne pourront pas être délivrés avant le 01/09/2024

→ En application de l'article L123.1.5.II.4 du C.U., les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous condition de réaliser 10% de logements locatifs sociaux (arrondi au nombre inférieur)

— dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

L'accès obligatoire, lorsqu'il existe, est précisé par une flèche selon la légende dans le document graphique.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur des voies primaires est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement) ; la largeur de chaussée sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables, et l'emprise totale sera au minimum de 8m, 10 m ou de 12m selon les cas.

Les voies en sens unique sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement de la circulation à l'intérieur de la zone, et que les accès obligatoires à la zone soient à double sens.

La largeur des autres voies sera au minimum de 8m, à l'exception des voies en impasse desservant au plus 6 habitations et des voies à sens unique, pour lesquelles l'emprise mini est fixée à 6m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ; cette aire de retournement n'est cependant pas exigée si la longueur de la voie en impasse est inférieure à 30m. La longueur des voies nouvelles en impasse ne doit pas dépasser 80 m sauf dans le cas où elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou prévues.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

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.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales soit dans le réseau collectant ces eaux (fossé public ou canalisation) soit dans le sous-sol.

Conformément aux prescriptions réglementaires pour la gestion quantitative des eaux pluviales (étude du schéma communal d'assainissement pluvial – AGE Environnement), il sera mis en place à la parcelle un ouvrage de régulation permettant de limiter tout rejet d'eau pluviale à 5l/s/Ha.

3 – Electricité – Téléphone

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

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 – RD 820W : Toute construction nouvelle doit être implantée à 15m minimum de l'axe de la voie

1.2 –Voies primaires: Toute construction nouvelle doit respecter les implantations (éventuellement à l'alignement) figurant dans les orientations d'aménagement ; à défaut d'indication sur les orientations d'aménagement, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 8m par rapport à l'axe de la voie

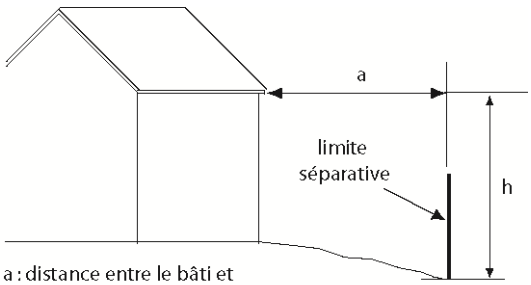
1.3 –Voie ferrée: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la voie pour les habitations seulement

1.4 –autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites d'emprise de la voie

2 – Cas particuliers:

→ Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et
la limite séparative
h : différence d'altitude
la règle est : a>= h/2 et a>= 3 mètres
ou a = 0 mètre

Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

• soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ **cas particuliers :**

- Piscines **:** Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

NÉANT

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cas général: La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 9,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics : cette hauteur est portée à 10 m

Remarques :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous
- Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, ligne EDF…) ne sont pas assujettis à cette règle

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

✓ Cas général :

1 – Toitures : Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe (tuiles canal ou similaires) et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre sauf pour les toitures végétalisées. Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol ne sont pas réglementées. Les toits terrasses sont autorisés pour les maisons d'habitation, ainsi que pour les annexes ; les toits terrasses autorisés pourront être végétalisés

2 – Façades : Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les constructions en bois sont autorisées.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4 – Clôtures : les clôtures devront être réalisées :

— soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, et à éviter la plantation de rideaux d'arbres monospécifiques (cyprès, thuyas…) fortement allergènes. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

— soit constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être 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 spécifiques.

— Cas des clôtures en zone inondable : Seules sont autorisées les clôtures ajourées d'une hauteur maximale de 1.50m, constituées de fils superposés, tendus sur des supports espacés d'au moins 2.50m et ne comportant pas de mur bahut de plus de 0.40m de hauteur.

5 – Capteurs solaires: les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

• En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

• En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée

• Au sol : les capteurs solaires sont interdits

6 – Eoliennes: L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

• qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

• qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

• qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

• Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

7 – L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries : L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

8 Déchets : Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public ; ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité, et bien intégrés dans le site

✓ Bâtiments publics : Néant

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

Cet article est applicable :

→ à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors œuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation ;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

→ Habitations:

Il est exigé 2 places de stationnement par logement sur la parcelle, ainsi qu'une place pour 3 logements annexée à la voirie

→ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 111-4, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

→ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant
→ par lit pour les établissements hospitaliers
→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées
→ par poste de travail pour les locaux artisanaux.

→ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

→ 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 seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions 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.

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

✓ 1 place pour 3 logements à partir d'une opération regroupant au minimum 9 logements
✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
✓ pour les activités de stockage : Néant
✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux :1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

SANS OBJET

3 - Espaces libres - Plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de l'unité foncière doivent être aménagés en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'accompagnement qui seront aménagés et plantés en espace vert ou en aire de jeu, positionnés pour un usage pour tous, dont la superficie cumulée sera au minimum de 40m² par lot ou logement.

Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement (pièce 3.2 du dossier de PLU).

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF correspond à la nouvelle zone d'activités de la commune, non encore équipée. Elle est destinée à recevoir des établissements artisanaux, de services, commerciaux… La constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant à l'annexe du règlement (orientations d'aménagement, pièce 3.2). La zone AUF a également fait l'objet d'une étude Amendement Dupont (pièce 3.3 du dossier PLU). La zone AUF est concernée par le PPR inondation

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Les établissements artisanaux, industriels, de production et de services à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances (notamment acoustiques, olfactives) incompatibles avec la proximité de la Cité Radio

2 – L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle est compatible avec les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement (schémas d'organisation de zone : pièce 3.2)

3 – Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines (et notamment de la Cité Radio)

4 –Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements artisanaux, de service, commerciaux, qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités, et qu'elle représentent moins de 10% de la surface de plancher totale du bâtiment avec un plafond fixé à 100m² de surface de plancher

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

6 – Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ainsi qu'il est mentionné dans l'orientation d'aménagement (pièce 3.2 du dossier PLU), l'accès à la zone se fera par la contre-voie de la RD820 (déviation) : les parcelles riveraines de la RD820 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

L'accès direct sur la RD74 est interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur des voies primaires est définie dans les schémas d'organisation de zones AUF figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement) ; la largeur de chaussée sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables, et l'emprise totale sera au minimum de 12 m ou de 16m selon les cas.

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

Tout projet devra prendre en compte tous les usages, conformément à la loi Handicap du 11/02/2005.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

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.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

Le réseau pluvial sera obligatoirement doté d'un système de séparation des hydrocarbures pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement.

Conformément aux prescriptions réglementaires pour la gestion quantitative des eaux pluviales (étude du schéma communal d'assainissement pluvial – AGE Environnement), il sera mis en place à la parcelle un ouvrage de régulation permettant

de limiter tout rejet d'eau pluviale à 5l/s/Ha. Il est recommandé de créer un ouvrage collectif de régulation pour les opérations d'ensemble.

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les réseaux et les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Cas général :

1.1 – Déviation de la RN20 (RD820): Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 50 m de l'axe de la chaussée conformément à l'étude Amendement Dupont (pièce 3.3 du dossier PLU)

1.2 –Contre-voie de la RD820: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 25m de l'axe de la voie

1.3 –RD74: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 20m de l'axe de la voie

1.3 –Voies primaires, voie communale n°11: Toute construction nouvelle doit respecter les implantations (éventuellement à l'alignement) figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 3.2 du dossier PLU); à défaut d'indication sur les orientations d'aménagement, toute construction devra être implantée à une distance minimale de 8m par rapport à l'axe de la voie

1.4 –autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 8m par rapport à l'axe des voies publiques ou privées

2 – Cas particuliers:

→ les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine

ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction, et mesurée au sommet du bâtiment, est fixée à 12 mètres. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants…

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

• Toutes les constructions doivent assurer le maintien d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleur. En façade sur la RD4, les styles, les formes et les couleurs des constructions autorisées devront être en harmonie et seront soumis à l'agrément de l'aménageur.

• La couleur des bardages, des enduits et des peintures de façade devra rester dans les tons discrets et se fondant au milieu architectural et naturel actuel, autour des tons suivants : blanc, beige ou ocre. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes ; dans ce dernier cas, la toiture sera masquée par un acrotère de hauteur suffisante.

• Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

• Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

• clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1,80 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, sans dés de fondation apparents.

• Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boite aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

• Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

• Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

• Eclairage des espaces verts, des parkings et voiries: L'éclairage devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

• Déchets : Des espaces de tri et de collecte seront disposés à l'interface entre espace privé et espace public ; ils devront être à la fois facilement accessibles pour les usagers et pour la collectivité, et bien intégrés dans le site

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

♦ Véhicules à 4 roues et plus :

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

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations 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 :

♦ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 20 m² de surface de plancher affectée à la vente,
→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
→ pour 10 places de restaurant
→ par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels

♦ modalités d'application :

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

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

♦ Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

→ Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie
→ Entrepôts : Néant

ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 20% au moins de l'unité foncière.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

• Les espaces non ædificandi bordant la RD74, la contre-voie de la RD820 ainsi que la voie reliant les établissements Boyé au château d'eau au sud doivent être plantés d'un alignement d'arbres de haute tige, ainsi qu'il est indiqué dans l'orientation d'aménagement (pièce 3.2 du dossier PLU).

• Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole que l'on envisage à terme d'urbaniser.

La zone AUo n'est pas équipée et sa constructibilité est subordonnée à l'une au moins des conditions suivantes:

- réalisation des réseaux et des équipements,
- constructibilité différée afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

2 secteurs ont été délimités : le secteur AUbo, consacré à l'habitat, et doté d'une densité minimale des constructions fixée à 25 logements par hectare, et le secteur AUFo, à vocation d'activités.

Les zones AUo ont fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant en annexe au règlement (pièce 3.2 du PLU : orientations d'aménagement).

La zone AUo est concernée par le PPR inondation

ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2

Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

ARTICLES AUo 3 à AUo4

NÉANT

ARTICLES AUo 5

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLES AUo 6 à AUo12

NÉANT

ARTICLE AUo13

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune du VERNET. 5 secteurs ont été distingués : le secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques en zone agricole, le secteur Ag dans lequel sont autorisés des exhaussements du sol visant au remblayage de l'ancien site d'extraction de granulats en vue de lui redonner une vocation agricole, le secteur Ap dans lequel les constructions à usage agricole à vocation d'élevage sont interdites en raison de leur proximité aux tissus urbains, le secteur As dans lequel sont autorisés les bâtiments, installations et occupations du sol nécessaires à la collecte de grains, et le secteur A, correspondant au reste de la zone agricole. La zone A est concernée par le PPR inondation

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Cas général : Sont interdites les constructions et occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2

2 – Secteur Ag : les affouillements de sol sont interdits

3 - Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ secteur A : Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

— La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, et qu'il soit établi un lien de nécessité fonctionnelle et géographique

— la construction d'annexes (abri de jardin, garage, piscine…) aux maisons d'habitation liées à l'exploitation agricole, qu'elles soient existantes ou dont la construction est autorisée, à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher

— L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totales (ancien + neuf),

– la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

– Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles

— La construction des bâtiments à usage agricole (hangars…)

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

✓ secteur Ag : Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

— Les exhaussements de sols visant au remblayage de l'ancien site d'extraction de granulats en vue de lui redonner une vocation agricole sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités à un nivellement du sol au niveau du terrain naturel

— Les installations de valorisation et stockage de terres et matériaux inertes (ISDI) issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics dans le but de valoriser un ancien site de carrière et de restituer des terrains à vocation agricole ; cependant, le stockage de terres et matériaux inertes est autorisé à titre temporaire, seulement pendant la phase de remblaiement

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

✓ secteur Aco :

— Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs,

— L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (ancien + neuf),

— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

✓ secteur Ap : Seuls sont autorisés :

— La construction des bâtiments à usage agricole (hangars…) à condition qu'ils ne soient pas des bâtiments d'élevage soumis au Règlement

Sanitaire Départemental (RSD) ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),

— L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (ancien + neuf),

— La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

— Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

✓ secteur As : Seules sont autorisées :

— La construction des bâtiments, installations et occupations du sol nécessaires à la collecte de grains, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui leur sont associées

✓ dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

– dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation

générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les parcelles riveraines de la RD820, de la RD19 et de l'ancienne RN20 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation ayant fait l'objet d'une attestation de conformité de la part du SPANC (décret du 25/02/2012).

2.2 - **Eaux pluviales**

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 –RD820: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 75 m de l'axe de la chaussée ; cette disposition 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, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

1.2 RD820 déviation: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de la chaussée pour l'habitat, et de 40m pour les autres constructions ; cette disposition 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, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

1.3 –RD820W: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 35m de l'axe de la chaussée pour l'habitat, et de 25m pour les autres constructions

1.4 –RD19: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la chaussée pour l'habitat, et de 20m pour les autres constructions

1.5 –Voie ferrée: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la voie pour les habitations seulement

1.6 –Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15m de l'axe de la voie

2 – Cas particuliers:

→ les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

✓ Secteur Ag :

Non réglementée

✓ secteur As : L'emprise au sol totale du secteur As ne devra pas dépasser 1800m².

✓ secteurs A, Ap, Aco : L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m². L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 40 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Cas général :

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à

-7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation autorisées,

- La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale

- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'exploitation agricole,

- 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas des annexes à l'habitat

Des dépassements de hauteur sont autorisés pour les éléments fonctionnels liés à l'activité agricole (silos…), pour les cheminées, les antennes, pour les ouvrages d'intérêt collectif ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous

✓ secteur As : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, ne pourra pas être supérieure à 32.44m, éléments de superstructure compris.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

• Restauration, extension et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle : Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

→ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

→ Façades : Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de l'Ariège destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

→ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

• secteur As : Toute nouvelle construction devra respecter la couleur des silos existants (à savoir vert bouteille), sauf éléments de superstructure (passerelle d'entretien et autres éléments techniques…) qui pourront être de couleur différente.

• clôtures :

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Tous les autres types de clôture, y compris les clôtures de type coupe-vent à maillage opaque sont interdits.

• Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits

• Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement. Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

L'espace boisé classé à créer dans le secteur As (alignement d'arbres de haute tige) devra être réalisé au moment de la création de la nouvelle unité de stockage de grains.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune du VERNET, à protéger, essentiellement en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement. La zone N est concernée par le PPR inondation

10 secteurs ont été définis:

- le secteur Na, zone naturelle soumis à contrainte archéologique,
- Le secteur Ncv, correspondant à la clinique vétérinaire du Vernet,
- le secteur Nco, zone naturelle correspondant aux corridors écologiques en zone naturelle
- le secteur Ncr, zone naturelle correspondant au crematorium,
- le secteur Ng, zone naturelle dans laquelle les extractions de granulats sont autorisées,
- le secteur Ng1, zone naturelle au sein du secteur Ng, où sont autorisées des installations et constructions destinées au négoce de granulats,
- le secteur Nl, zone naturelle correspondant aux équipements et installations sportifs et de loisirs,
- le secteur Nl1, zone naturelle correspondant à la partie non bâtie de la base de loisirs du lac des Prairies,
- le secteur Nl2, zone naturelle correspondant à la partie bâtie de la base de loisirs du lac des Prairies,
- le secteur N correspond au reste de la zone naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

— Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
— Les installations classées
— Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées dans l'article N2
— les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles

- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations et travaux divers autres que ceux autorisés dans l'article N2
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux identifiés à l'article N2

✓ Dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol interdites dans le PPR (à travers les prescriptions énoncées et annexées au PLU) doivent être respectées dans le présent PLU.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

✓ secteur N :

- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totales (ancien + neuf),
- La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol et de surface de plancher (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

✓ secteur Na :

- Tout projet d'aménagement situé dans le périmètre des sites archéologiques signalés doit être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP811, 31080 Toulouse cedex 6 – tél : 05-67-73-21-14 ; fax : 05-61-99-98-82 ; ce même service devra être immédiatement prévenu en cas de découvertes archéologiques fortuites lors de travaux, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322.3.1 du Code Pénal), conformément à l'article 531.14 du Code du Patrimoine.
- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (ancien + neuf),
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20

m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m²

✓ secteur Ncv :

— L'extension de la clinique vétérinaire,
— La construction de locaux annexes à la clinique,
— les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

✓ secteur Nco :

— Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.
— L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol initiale et sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (ancien + neuf),
— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 100m²

✓ secteur Ng :

— les installations, affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité de transit de terres, et de matériaux inertes, de traitement pour recyclage et de négoce de granulats ;
— les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics
— les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

✓ secteur Ng1 :

— les installations et les constructions de moins de 40m² de surface de plancher destinées à l'activité de transit de terres et de matériaux inertes, de traitement pour le recyclage et de négoce d'exploitation des granulats

✓ secteur Ncr :

— les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires au fonctionnement des services publics
— les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
— les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone

— La surface maximale totale du projet ne devra pas dépasser 500m² conformément à l'article L123.1.5 (alinéa suivant le 14) du C.U.

✓ secteur Nl :

— les constructions de locaux à usage technique nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'elles soient inférieures ou égales à 30m² de surface de plancher
— l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 25% de la surface de plancher
— les installations sportives et de loisirs
— les aires de stationnement ouvertes au public

✓ secteur Nl1 :

— les installations sportives et de loisirs,
— les postes d'observation des oiseaux,
— les aires de stationnement ouvertes au public,
— Les affouillements et exhaussements de sols visant au remodelage paysager et/ou environnemental du site, y compris le remodelage des berges des 2 plans d'eau

✓ secteur Nl2 :

— Les constructions et installations classées strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
— Les constructions à usage sportif, de loisirs, de formation et d'enseignement,
— La construction d'annexes liées à la vocation de la zone

✓ dans la zone inondable : à l'intérieur du périmètre inondable défini dans le PPR, les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.

✓ dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières. Elle est ici fixée à 30m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w en agglomération, à 100m en ce qui concerne la RD19 et la RD820w hors agglomération ainsi qu'à la RD820 au sud de la déviation, à 250m en ce qui concerne la RD820 au niveau de la déviation du Vernet.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les parcelles riveraines de la RD820 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation ayant fait l'objet d'une attestation de conformité de la part du SPANC (décret du 25/02/2012).

2.2 - **Eaux pluviales**

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 – Cas général :

1.1 –RD820: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 75 m de l'axe de la chaussée ; cette disposition 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, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

1.2 RD820 déviation: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 100 m de l'axe de la chaussée pour l'habitat, et de 40m pour les autres constructions ; cette disposition 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, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

1.3 –RD19: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la chaussée pour l'habitat, et de 20m pour les autres constructions

1.4 –Voie ferrée: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 25m de l'axe de la voie pour les habitations seulement

1.5 –Autres voies: Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 m de l'axe de la voie

2 – Cas particuliers:

→ Les surélévations, extensions et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Piscines **:** Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

✓ secteur Nl : Non réglementée

✓ secteur Ng1 : L'emprise au sol des constructions autorisées, existantes plus celles projetées pour l'ensemble du secteur Ng1, ne pourra excéder 200m², en cohérence avec l'article L 151-12 2ième alinéa du code de l'urbanisme

✓ secteur Ncv : L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière

✓ secteurs N, Na, Nco : L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m². L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 40 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Secteur Nl2 : Une surélévation du grand bâtiment existant est autorisée à condition qu'elle n'excède pas 3.0m par rapport au faîtage existant. La hauteur maximale des constructions nouvelles, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 6 mètres en tout point de l'égout du toit.

✓ Secteur Ncv : La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7.0 mètres à l'égout du toit ou à la limite haute de l'acrotère.

✓ Secteurs N, Na, Nco : La hauteur maximale des extensions mesurées des habitations et autres constructions principales existantes ne devra pas excéder leur hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3.5m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

✓ Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Cas général :

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

✓ Restauration, extension et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle :

• Les restaurations devront être réalisées à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas seront respectées les règles suivantes :

→ Couvertures : elles devront être réalisées en tuiles canal, à l'exception des toitures existantes en tuile plate ou mécanique, qui pourront être conservées si l'architecture le permet, ainsi que des vérandas.

Les toitures seront débordantes en façade et sur l'arrière, les chevrons et les voliges seront apparents, sans planche de rive ni lambris.

La pente sera de 30 à 35cm par mètre. Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les couleurs vives des gouttières sont interdites.

→ Façades : Les façades devront être en harmonie avec le bâti environnant ; les teintes vives sont interdites. Les façades en briques foraines et galets de l'Ariège destinés à rester apparents seront nettoyées (le sablage est à proscrire) et les éléments en briques seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées (tout comme les galets si nécessaire) selon la technique et la coloration d'origine (mortier de chaux).

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

→ Ouvertures : les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines des commerces. Les encadrements, s'ils existent, seront en brique pleine masse ou en pierre de taille du pays, ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

Les volets, portes et menuiseries seront en parfaite intégration avec l'environnement, les couleurs vives sont interdites. Les portes de garage seront en parfaite intégration avec l'environnement, sans oculus, les couleurs vives sont interdites.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps…).

• Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles : Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal, à l'exception des vérandas.

✓ Secteur Nco:

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

✓ Cas des capteurs solaires et des éoliennes :

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale

✓ En façade : la cohérence entre les différents éléments de composition (fenêtres, portes et capteurs) devra être respectée

✓ Au sol : les capteurs solaires sont interdits

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose de capteurs solaires est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ Qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

✓ Dans le périmètre des 500m des monuments inscrits ou classés, la pose d'éoliennes est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur Nl1 de la base de loisirs des lacs des prairies, l'aire de stationnement autorisé devra être perméable.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Eléments naturels protégés au titre de l'article L123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme (plans d'eau à protéger pour des motifs environnementaux) repérés par un motif constitué de traits horizontaux surmontés de traits verticaux et obliques doivent être protégés et mis en valeur, ainsi que leurs abords immédiats

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR