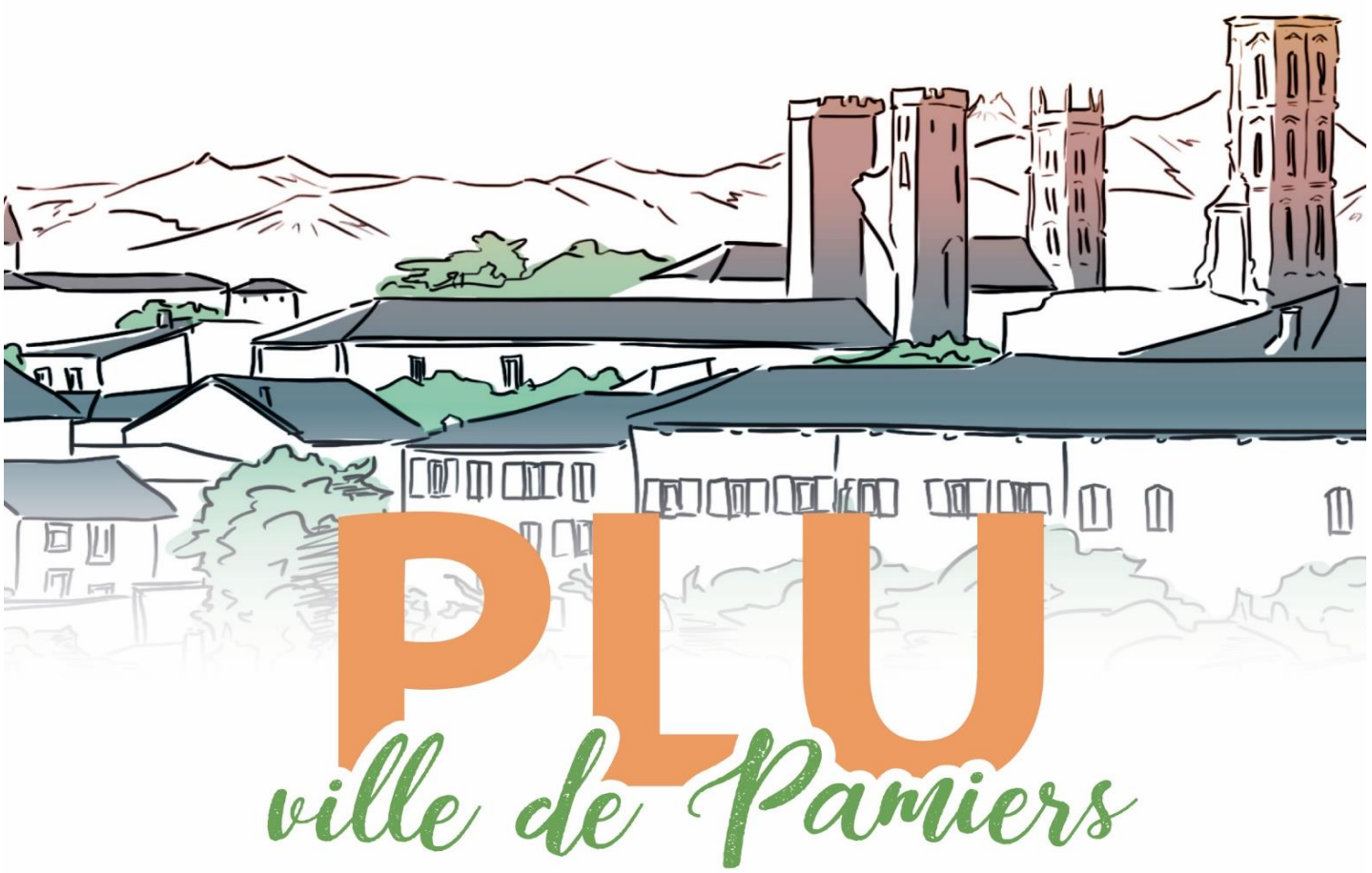
pamiers
Cœur d'Ariège



3. Règlement

3.1 Règlement écrit

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération approuvant le PLU de la commune de Pamiers

SOMMAIRE

Préambule ____ *3*

Les règles applicables aux zones urbaines ____ 8

Les zones urbaines à vocation mixte ____ ***9***

- *Dispositions communes relatives à l'activité commerciale* ____ *11*
- *U1A* ____ *13*
- *U1B* ____ *22*
- *U1C* ____ *38*
- *U1E* ____ *39*
- *U1F* ____ *46*
- *U1G* ____ *54*

Les zones urbaines à vocation d'activités ____ ***70***

- *U3B* ____ *72*
- *U3Da* ____ *80*
- *U3Db* ____ *91*
- *U3E* ____ *102*
- *U3F* ____ *113*

Les zones urbaines à vocation d'équipements ____ ***126***

- *U5A* ____ *128*
- *U5m* ____ *138*

Les règles applicables aux zones à urbaniser ____ 143

Les règles applicables aux zones agricoles ____ 145

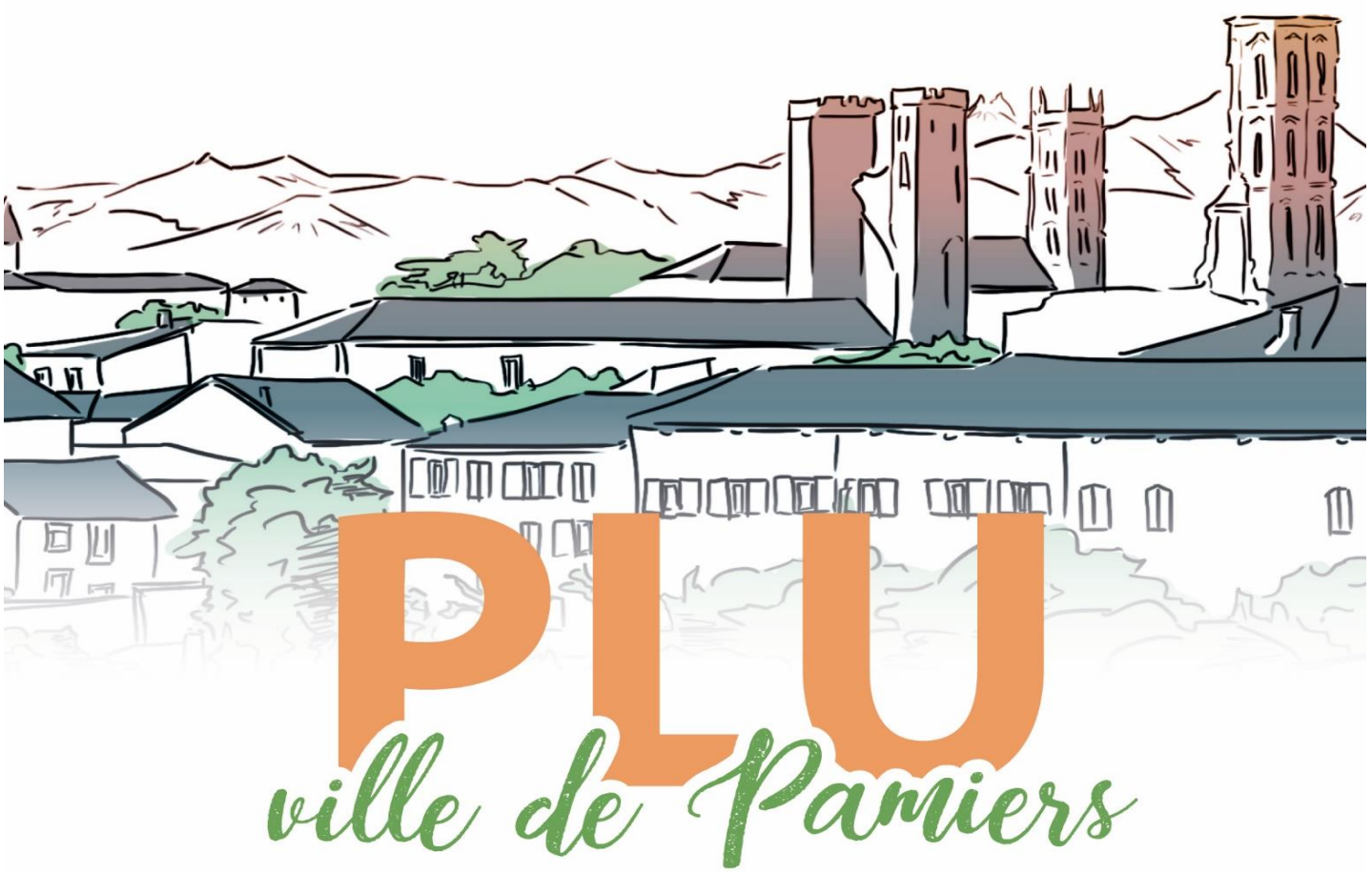
- *A et sous secteur Av* ____ *148*
- *Ap* ____ *161*
- *Atvb* ____ *169*
- *STECAL en zone A (A4A)* ____ *181*

Les règles applicables aux zones naturelles ____ 192

- *N et sous-secteurs Nm et Nj* ____ *195*
- *Np* ____ *206*
- *Ntvb* ____ *214*
- *STECAL en zone A (N3b, N3c, N4a, N4b, N5a, N5b, N5c)* ____ *225*

Annexes ____ *238*

- *Annexe 1 : lexique* ____ *239*
- *Annexe 2 : carte des voies bruyantes* ____ *241*



PREAMBULE

Les quatre types de zone

Zones U : sont dites « U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Zones AU : sont dites « AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Mode d'emploi du règlement

Le règlement du PLU de la ville de Pamiers se structure …

A. … autour d'un document graphique, organisé comme suit :

Le règlement du PLU décompose le territoire communal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

1) <u>Le plan de zonage règlementaire applicables sur l'ensemble du territoire communal</u>

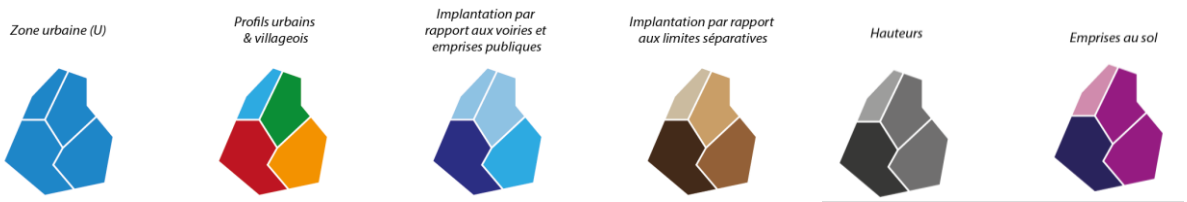
Il présente les 4 zones règlementaires définies au PLU, auquel se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes, ...

Schéma pédagogique sans portée règlementaire

2) <u>Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)</u>

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions règlementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions, …) en s'appuyant sur la définition de règles graphiques s'appuyant sur les caractéristiques des différents quartiers de la ville de Pamiers.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé, les règles édictées se supperposent au premier plan de zonage règlementaire.



Schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Mode d'emploi du règlement

Le règlement du PLU de la ville de Pamiers se structure …

B. … et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. **Volumétrie et implantation des constructions**
4. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
5. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
6. **Stationnement**

III. Equipements et réseaux

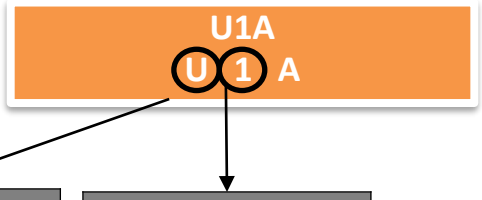
7. **Desserte par les voies publiques ou privées**
8. **Desserte par les réseaux**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan règlementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, …) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Mode d'emploi du règlement

C. Descriptif du nom des zones



CODE TYPE DE ZONE	
U	ZONES URBAINES
AU	ZONES A URBANISER
A	ZONES AGRICOLES
N	ZONES NATURELLES

CODE PROFIL	
1	MIXTE
2	RESIDENTIEL
3	ECONOMIQUE
4	TOURISTIQUE
5	EQUIPEMENTS ET LOISIRS
6	AGRICOLE
7	NATURELLE

NB : Le profil résidentiel pur, c'est-à-dire, sans mixité de fonction n'est pas existant sur la traduction règlementaire du PLU de Pamiers. Il n'y a donc pas de code « 2 ».

Les destinations du règlement

1. Habitation

- ❑ Logement
- ❑ Hébergement

2. Commerce et activités de service

- ❑ Artisanat et commerce de détail
- ❑ Restauration
- ❑ Commerce de gros
- ❑ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ❑ Hôtels
- ❑ Autres hébergements touristiques
- ❑ Cinéma

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ❑ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ❑ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ❑ Établissements d'enseignement
- ❑ Établissements de santé ou d'action sociale
- ❑ Salles d'art ou de spectacle
- ❑ Equipements sportifs
- ❑ Autre équipement recevant du public

4. Exploitation agricole et forestière

- ❑ Exploitation agricole
- ❑ Exploitation forestière

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- ❑ Industrie
- ❑ Entrepôt
- ❑ Bureau
- ❑ Centre de congrès et d'exposition

PLU
ville de Pamiers

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines à vocation mixte

CODE ZONE	Destination de la zone
U1Aa	Centre-ville à mixité fonctionnelle renforcée
U1Ab	Centre-ville à mixité fonctionnelle limitée
U1B	Zone d'habitat collectif
U1C	Zone urbaine de projet
U1E	Zone urbaine résidentielle des Côteaux de Cahuzac, à préserver
U1F	Hameaux historiques où un développement partiel est autorisé
U1G	Extensions urbaines du centre-ville à vocation résidentielle

Les zones urbaines à vocation mixte

SOUS-DESTINATIONS | ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | ✗ INTERDITES |

	U1Aa	U1Ab	U1B	U1C	U1E	U1F	U1G
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	✗	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Habitation							
Logement	✓	✓	✓	NR	~	✓	✓
Hébergement	✓	✓	✓	NR	✗	✗	✓
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail	✓	✗	✗	NR	✗	~	✗
Restauration	✓	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Commerces de gros	✗	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	✓	✗	✓	NR	✗	✗	✗
Hôtels	✓	✓	✗	NR	✗	✓	✓
Autres hébergements touristiques	✓	✓	✗	NR	✗	✓	✓
Cinéma	✓	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Locaux et bureaux accueillant du public (des administrations publiques et assimilés)	✓	✓	✓	NR	✗	✓	✓
Locaux techniques et industriels (des administrations publiques et assimilés)	✓	✓	✓	NR	✗	✓	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	NR	✗	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✓	✗	✗	NR	✗	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							
Industrie	✗	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Entrepôt	~	✗	✗	NR	✗	✗	✗
Bureau	✓	✓	✓	NR	✗	~	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✗	✗	NR	✗	✗	✗

Les zones urbaines à vocation mixte

Dispositions communes relatives à l'activité commerciale

au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

Dispositions communes relatives à l'activité commerciale

au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Le règlement graphique identifie plusieurs linéaires :

- Préservation renforcée et développement de l'activité commerciale
- Préservation et développement de l'activité commerciale
- Limitation de l'activité commerciale

Les rez-de-chaussée situés le long des linéaires sont soumis aux règles ci-dessous.

Préservation renforcée et développement de l'activité commerciale

Limitation des changements de destination

Locaux concernés = sous-destinations d'origine	CHANGEMENTS INTERDITS	Sous-destinations interdites
• Artisanat et commerce de détail • Restauration	→ ✕ →	Toutes, à l'exception de : • Artisanat et commerce de détail • Restauration

Préservation et développement de l'activité commerciale

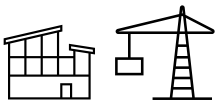
Limitation des changements de destination

Locaux concernés = sous-destinations d'origine	CHANGEMENTS INTERDITS	Sous-destinations interdites
• Artisanat et commerce de détail • Restauration	→ ✕ →	Toutes, à l'exception de : • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Limitation de l'activité commerciale

Concerne les changements de destination et les constructions nouvelles

Locaux concernés = sous-destinations d'origine	CHANGEMENTS INTERDITS	Sous-destinations interdites
Toutes, à l'exception de : • Artisanat et commerce de détail • Restauration	→ ✕ →	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

	CONSTRUCTIONS NOUVELLES INTERDITES	Sous-destinations interdites
	→ ✕ →	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- *L'ensemble de ces interdictions de changement de destination ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage…).*
- *Le changement de destination des rez-de-chaussée concerné est toutefois admis si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et s'il ne compromet pas la commercialité de la surface située en front de rue.*

Les zones urbaines à vocation mixte

U1A

La zone U1A comprend deux sous-secteurs : U1Aa et U1Ab

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U1A**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.

ZONE URBAINE **U1A**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «CENTRE VILLE À MIXITÉ FONCTIONNELLE RENFORCÉE» => U1Aa	**Les destinations :** • exploitation agricole et forestière **Les sous-destinations :** • commerce de gros, • industrie.	▪ Les construction et bâtiments liés à l'entrepôt s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
REGLE GRAPHIQUE «CENTRE VILLE À MIXITÉ LIMITÉE » => U1Ab	**Les destinations suivantes :** • exploitation agricole et forestière **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail excepté les constructions mentionnées dans la partie « limitations » • Restauration • Commerce de gros • Activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public • industrie, • Entrepôts • centre de congrès et d'exposition	Dans le cas d'une extension d'une construction à vocation d'activités où s'effectue l'accueil de clientèle, la surface sera limitée à 30% maximum de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de la zone (secteurs « Limitation de l'activité commerciale » inclus).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Voir partie « Dispositions communes relatives à l'activité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme »

2. Mixité sociale :

En dehors des secteurs concernés par des orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations de 12 lots et plus ou supérieures à 900 m² de surface de plancher, la construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit représenter 25 % minimum de l'opération.

Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une construction neuve ou dans le cadre d'une action de division d'une habitation existante ou d'un changement de destination, **les opérations visant à la création de nouveaux logements d'une surface de plancher totale égale ou supérieure à 150m² doivent comprendre au moins la moitié de T3 ou plus (T4, T5…)**, sauf impossibilité ou enjeu d'intérêt général dument justifié.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20 du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :
- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :
- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :
- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :
- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

3- Hauteurs des constructions

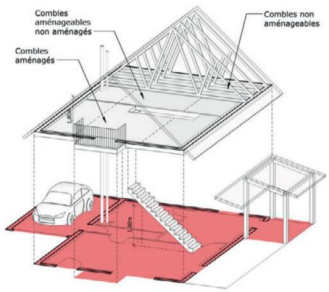
Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur) et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

EMPRISE AU SOL



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées ***au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées ***au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées ***au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.

De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.

De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

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

Les places de stationnement existantes devront être maintenues ou restituées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 –Habitations :

Il est imposé :

- *Une place de stationnement maximum par logement neuf (hors réhabilitation, rénovation, reconstruction)*

Le redécoupage/la redivision d'un immeuble en plusieurs logements sera soumis à une analyse des capacités de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité.

Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement , en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

2 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 500 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

3 – Local 2 roues / poussettes

- Pour les constructions nouvelles en habitat intermédiaire ou collectif, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos /poussettes.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation mixte

U1B

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U1B**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des différentes règles graphiques *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE D'HABITAT COLLECTIF» => U1B	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, • Commerce de gros, • Hébergement hôtelier et touristique, • Cinéma, • Établissements d'enseignement, • Equipements sportifs, • Autre équipement recevant du public, • Industrie, • Entrepôts, • Centre de congrès et d'exposition.	

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Voir partie « Dispositions communes relatives à l'activité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme »

2. Mixité sociale :

En dehors des secteurs concernés par des orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations de 12 lots et plus ou supérieure à 900 m² de surface de plancher, la construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit représenter 25 % minimum de l'opération.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

ZONE URBAINE **U1B**

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

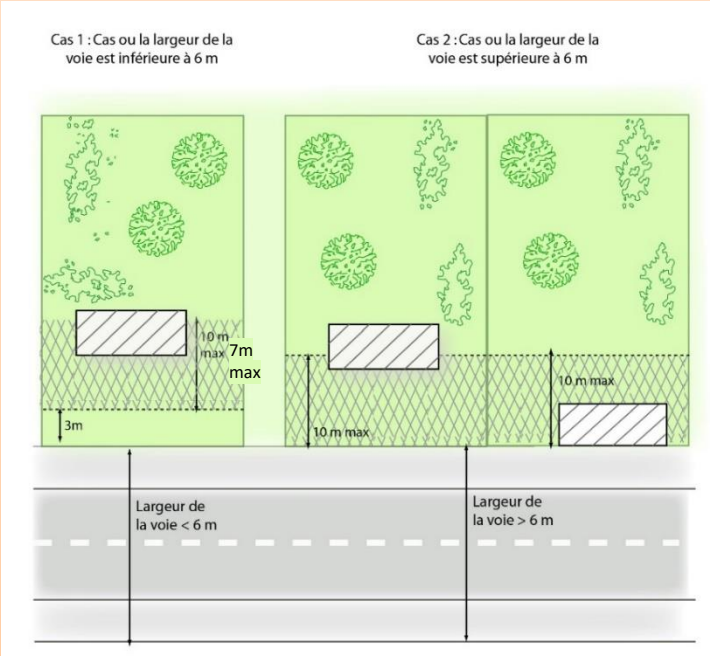
Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques***

L'implantation sera réalisée :

- Si la voie est d'une largeur inférieure à 6 m, au moins une des façades sera implantée dans un retrait de 3m minimum par rapport à l'emprise publique dans une bande de 7 m.
- Si la voie est d'une largeur supérieure à 6 m, la construction sera implantée à l'alignement ou en retrait dans une bande allant de 0 à 10 m.



Les annexes pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,
- accolé à la construction principale,
- à l'arrière de la construction.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement pour préserver un espace de stationnement devant le garage.

Hors périmètre SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques***

Non règlementé

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longeur de 7 mètres. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7 mètres, il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

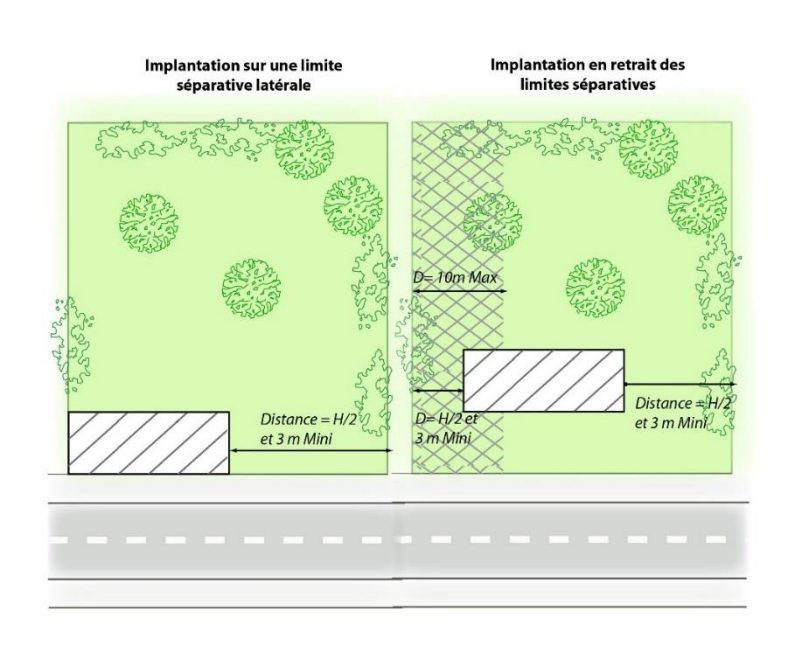
Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives,***

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres (R = H/2 et R=3m mini et 10m max). Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Hors périmètre SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives,***

Non règlementé

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 mètres. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7 mètres, il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur.***

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

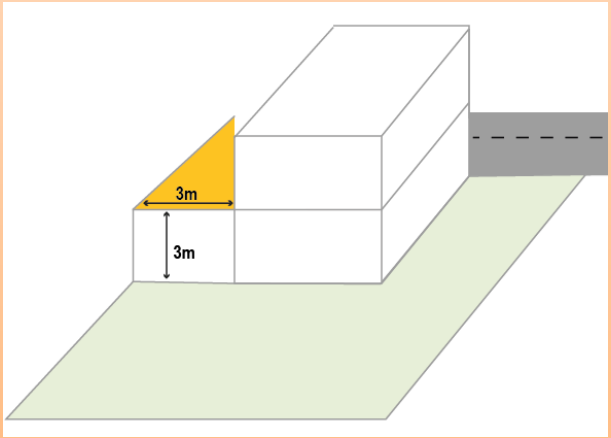
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles particulières pour les implantations en limite séparatives :

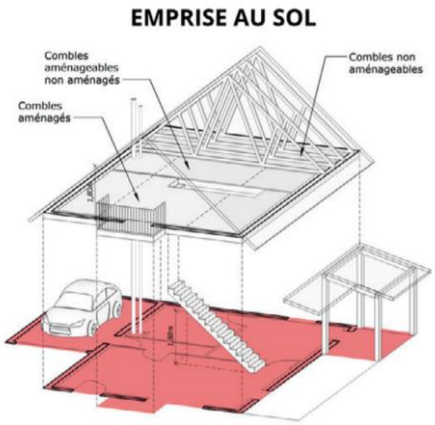
Sur les 3 premiers mètres depuis la limite séparative, la hauteur sera égale à 3 m à l'égout du toit

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.



4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées ***au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante . Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.
La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes vives sont interdites.

TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).
Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bac acier profil d'aspect joint debout de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.
Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte et foncée. Lorsque l'élément sera visible depuis la rue, la poste sera intégrée au pan de couverture, sans saillie, les volets roulants seront intérieurs.
Les creusées de toit sont autorisées : elle seront composées en conservant une bande de couverture en égout du toit et un recul suffisant afin d'éviter la pose de garde-corps.

CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.
La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.
La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.
Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

HORS PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations
Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .
Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux
Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés
Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

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

Les places de stationnement existantes devront être maintenues ou restituées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

Il est imposé pour les constructions nouvelles :

- Une place de stationnement pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.
- Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement, en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans le cas d'une division d'un immeuble en plusieurs logements, au minimum le nombre de place de stationnement existant avant le projet sera restitué.

2 – Commerce, bureaux et activités de services dont la surface de plancher est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 400m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

5 – Local 2 roues / poussettes

- Pour les constructions nouvelles en habitat intermédiaire ou collectif, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos /poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation mixte

U1C

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

Cette zone, qui correspond à un projet spécifique sur le site de l'ancien hôpital, n'est pas réglementée mais fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de « secteur d'aménagement », conformément à l'article R151-8 du Code de l'urbanisme.

Les zones urbaines à vocation mixte

U1E

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U1E**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
RÈGLE GRAPHIQUE «ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE DES CÔTEAUX DE CAHUZAC, À PRÉSERVER» => U1E	**Les destinations suivantes :** • Commerces et activités de services, • Equipements d'intérêt collectifs et services publics, • Exploitation agricole et forestière, • Autre activité du secteur secondaire et tertiaire. • **Les sous-destinations suivantes :** • Les logements, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • L'hébergement.	Sont autorisées les extensions des constructions existantes à vocation de logement dans la limite de 20m² de surface de plancher. Sont autorisées les constructions annexes de 20 m² d'emprise au sol. Sont autorisées les piscines dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de l'AVAP/SPR, annexé au présent PLU.***

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

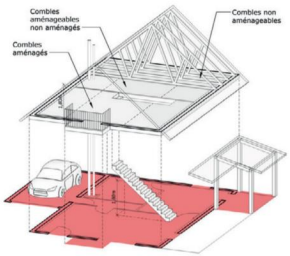
Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur- et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

EMPRISE AU SOL



4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.

De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.

De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cf. dispositions mentionnées *au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.*

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3-Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4-Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation mixte

U1F

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U1F**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «HAMEAUX HISTORIQUES OU UN DÉVELOPPEMENT PARTIEL EST AUTORISÉ» => U1F	Les destinations suivantes : • exploitation agricole et forestière Les sous destinations suivantes : • Hébergement • Artisanat et commerce de détail excepté les constructions mentionnées dans la partie « limitations » • Restauration • Commerce de gros • Activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Equipements sportifs • industrie, • entrepôts • centre de congrès et d'exposition	Les constructions nouvelles à vocation d'artisanat et de commerces de détail sont limités à 50m² de surface de plancher. Dans le cas d'une extension d'une construction à vocation artisanale ou commerciale, la surface sera limitée à 30% maximum de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone et si la surface de plancher se limite à 50m².

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de l'AVAP/SPR, annexé au présent PLU.***

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

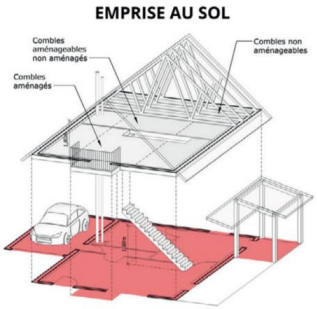
3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur- et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol et conformément au règlement de l'AVAP/SPR, annexé au présent PLU***



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées ***au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.
Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.
De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.
De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Les places de stationnement existantes devront être maintenues ou restituées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

Il est imposé :

- Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.

2 – Commerce, bureaux et activités de services dont la surface de plancher est supérieure à 200m²

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 500m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

5 – Local cycle / poussettes

Pour les constructions nouvelles en habitat intermédiaire ou collectif, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos /poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3-Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4-Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation mixte

U1G

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U1G**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «EXTENSIONS URBAINES DU CENTRE-VILLE À VOCATION RÉSIDENTIELLE» ⇒ U1G	**Les destinations suivantes :** • exploitation agricole et forestière **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail excepté les constructions mentionnées dans la partie « limitations » • Restauration • Commerce de gros • Activités ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public • industrie, • Entrepôts • Centre de congrès et d'exposition	Dans le cas d'une extension d'une construction à vocation d'activités où s'effectue l'accueil de clientèle, la surface sera limitée à 30% maximum de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'ensemble de la zone (secteurs « Limitation de l'activité commerciale » inclus).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Limitation du développement commercial sur les principales pénétrantes de Pamiers :

Voir partie « Dispositions communes relatives à l'activité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme »

2. Mixité sociale :

En dehors des secteurs concernés par des orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les opérations de 12 lots et plus ou supérieures à 900 m² de surface de plancher, la construction de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation doit représenter 25 % minimum de l'opération.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

ZONE URBAINE **U1G**

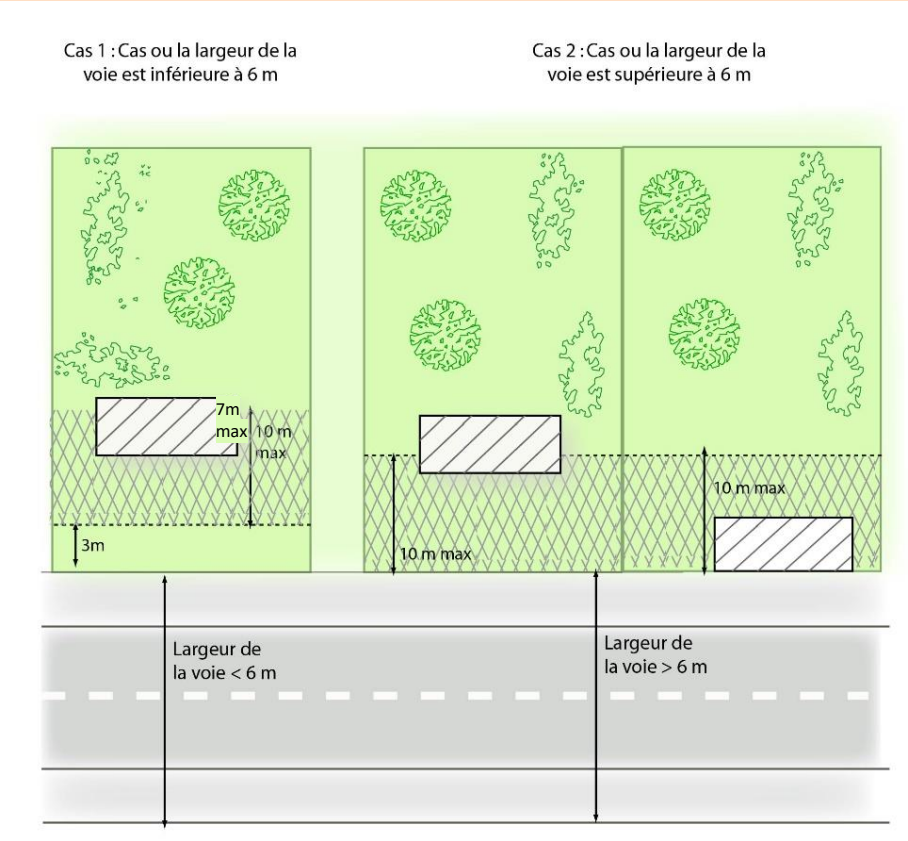
DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.***
L'implantation sera réalisée :

- Si la voie est d'une largeur inférieure à 6 m, au moins une des façades sera implantée dans un retrait de 3m minimum par rapport à l'emprise publique dans une bande de 7 m.
- Si la voie est d'une largeur supérieure à 6 m, la construction sera implantée à l'alignement ou en retrait dans une bande allant de 0 à 10 m.



Les annexes pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,
- accolé à la construction principale,
- à l'arrière de la construction.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement pour préserver un espace de stationnement devant le garage.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

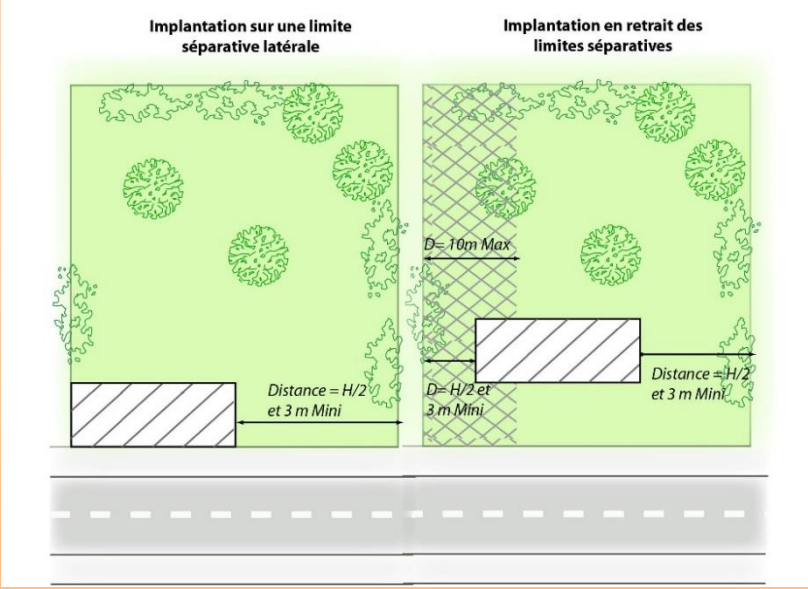
Règles générales :

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.***
Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.
En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, ni sans pouvoir être supérieure à 10 mètres (R = H/2 et R=3m mini et 10m max). Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.
- Pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 mètres. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7 mètres, il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

3- Hauteurs des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur.***

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

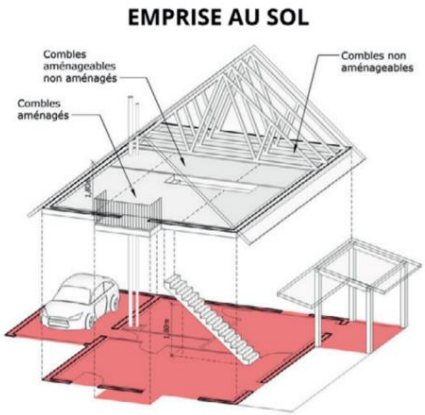
Règles particulières :

La hauteur maximale d'une annexe d'habitation implantée sur une limite séparative, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative, est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

Il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti. Dans ce cas, il sera possible, avec examen au cas par cas, de s'affranchir des règles de toiture, d'ouvertures, de percements héritées des constructions traditionnelles.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être plat (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.
La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes vives sont interdites.

TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. Les pentes de toit auront un pourcentage de pente inférieur à 35%.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges. La couverture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture. La couverture pourra comporter des fenêtres de toit.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils soient encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb (les dispositifs suivront la pente du toit).
Les couvertures métalliques de type tôle ondulée et bac acier profil d'aspect joint debout de couleur rouge, ou ocre, sont autorisées pour les annexes.
Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir une teinte mâte et foncée. Lorsque l'élément sera visible depuis la rue, la poste sera intégrée au pan de couverture, sans saillie, les volets roulants seront intérieurs.
Les creusées de toit sont autorisées : : elle seront composées en conservant une bande de couverture en égout du toit et un recul suffisant afin d'éviter la pose de garde-corps.

CLOTURES

La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux.
La hauteur globale de la clôture donnant sur un espace public ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1m.
La hauteur globale de la clôture donnant sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La partie maçonnée ne devra pas dépasser 1,20m.
La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie.
Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie ou les portes et portails.
Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.
Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les règlementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, …), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.
- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels

Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7- Espaces drainants

Un espace vert, sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière est exigé.

HORS PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit-être réalisé en dehors des voies publiques. Les places de stationnement existantes devront être maintenues ou restituées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 –Habitations :

Il est imposé :

- Une place de stationnement pour une surface inférieure à 60m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 60m² de surface de plancher.
- Logements aidés par l'Etat : 1 place maximum par logement, en application du code de l'urbanisme, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Dans le cas d'une division, au minimum le nombre de place de stationnement existant avant le projet sera restitué.
- Il sera également prévu, pour les opérations de 4 logements ou plus, à minima, 0,5 place par logement créé pour la gestion des visiteurs. Les places visiteurs pourront se trouver le long des différentes voiries de l'opération.

2 – Commerce, bureaux, activités de services et artisanat

Une place par tranche de 50 m² de surface de vente ou de surface de plancher.

3- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

4 – Stationnement des deux roues

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5m² par tranche de 60m² de surface de plancher pour les opérations au-delà de 500m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage autre que d'habitation, les ratios minimums sont :

Établissements sportifs : 1 place pour 2 roues pour 3 places de voiture,

Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés

Commerces : 1 place pour 2 roues par tranche de 50 m²

5 – Local cycles / poussettes

- Pour les constructions nouvelles en habitat intermédiaire ou collectif, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos /poussettes.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4-Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'activités

CODE ZONE	Destination de la zone
U3B	Zone d'activités industrielles (Aubert & Duval)
U3Da	Zone d'activités mixtes (Gabrielat)
U3Db	Zone d'activités mixtes (Pic)
U3E	Zone d'activités tertiaires (Gabrielat)
U3F	Zone d'activités artisanales et commerciales (Roque, Chandelet...)

Les zones urbaines à vocation d'activités

SOUS-DESTINATIONS | ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | ✗ INTERDITES |

	U3B	U3Da	U3Db	U3E	U3F
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation					
Logement	✗	✗	✗	✗	✗
Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	~
Restauration	✓	✗	~	✗	✓
Commerces de gros	✗	✓	✓	✓	✗
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	✗	~	~	✓	✓
Hôtels	✗	✗	✗	✗	✓
Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗	✓
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public (des administrations publiques et assimilés)	✓	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels (des administrations publiques et assimilés)	✓	✓	✓	✓	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie	✓	✓	✓	✗	✗
Entrepôt	~	✓	~	~	~
Bureau	~	~	~	✓	~
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✓

Les zones urbaines à vocation d'activités

U3B

La zone U3B correspond à la zone d'activités industrielles Aubert & Duval. Le règlement vise ici à maintenir les fonctions et activités industrielles de la zone.
Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U3B**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) ...*	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES (AUBERT & DUVAL)» => U3B	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Habitation* **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail, • Commerce de gros, • Activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hébergement hôtelier et touristique, • Cinéma, • Entrepôts excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations » • Centre de congrès et d'exposition	Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone. Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone.

** à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m². Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et conformément au règlement de l'AVAP/SPR, annexé au présent PLU.***

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur- et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU***

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol- et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.
Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.
De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.
De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
- Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 – Commerce, bureaux et activités de services.

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant.
- Autres activités : Une place par tranche de 50 m² de surface de vente ou de surface de plancher.

2- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public.

3 – Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place pour 2 roues pour 5 salariés.

Commerces : 1 place pour 2 roues par tranche de 50 m².

4 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'activités

U3Da

La zone U3Da correspond à la zone d'activités économiques de Gabrielat. Le règlement vise ici à maintenir la mixité économique de la zone.
Elle est incluse dans le zonage d'assainissement individuel.

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U3Da**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
RÈGLE GRAPHIQUE «ZONE D'ACTIVITÉS MIXTES (GABRIELAT)» UD3A	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Habitation* **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté celles mentionnés dans la partie « limitations » • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Bureaux, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations » • Centre de congrès et d'exposition.	Les constructions de la sous-destination « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admises à condition que leur fonctionnement requiert des espaces de stockage relativement importants ne pouvant pas trouver leur place dans les espaces urbains mixtes. Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une autre vocation autorisée dans la zone.

** à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m². Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.***

Sur les secteurs Identifié au règlement graphique :

L'implantation sera réalisée :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 6 mètres.

Les annexes, quant à elles, pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,
- accolé à la construction principale,
- à l'arrière de la construction.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.***

Dans les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle. La distance comprise entre la construction et les limites séparatives latérales sera au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur*.**

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement être recouverts. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir des secteurs d'activités économiques de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction. Ils feront partie de la composition des façades.
TOITURES	Les toitures en pente et / ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication. En règle générale, ils seront posés de préférence sur une toiture plate, cachés par les relevés d'acrotère.
CLOTURES	<u>En limite riveraine latérale ou en fond de parcelle:</u> Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur vert sombre, à maille rigide plastifiée. Cette clôture pourra être réalisée sur un soubassement de 0,40 de hauteur maximale. La hauteur totale de la clôture, depuis le niveau du sol fini, sera de 2 m au maximum. Le soubassement réalisé en parpaings ou en béton sera enduit des deux côtés. Ces clôtures sont destinées à être noyées dans une haie végétale. <u>Sur Rue :</u> La clôture sera assurée par une grille ouvragée, de couleur vert sombre. Cette grille sera posée sur un soubassement de 0,40 m de hauteur réalisé en galets ou avec un placage de galets en façade sur voie de desserte. La hauteur totale de la grille depuis le niveau du sol fini sera de 1,90 m au maximum. Elle fermera tout le linéaire de la façade principale, de part et d'autre du portail et du porche d'entrée. Dans le cas où ce linéaire de façade serait supérieur à 100 mètres linéaires, cette grille occupera une longueur minimale de 100 m répartie de part et d'autre du portail.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Chaque lot devra comporter sur au moins 30 % de sa surface des zones perméables par l'emploi de revêtement drainant et l'aménagement d'espace vert.

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

Dans le cas des stationnement non couverts, des plantations devront être réalisées pour créer de l'ombrage sur les stationnements à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
Les essences seront choisir dans la palette de végétation de la ville de Pamiers.
Tous les équipements devront être mis en œuvre pour assurer la croissance et la pérennité des plantations, conformément à la palette de végétation de la ville de Pamiers.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Sans objet

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sans objet

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

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

Les aires de stationnement seront implantées obligatoirement à l'arrière du bâtiment par rapport aux voies d'accès.

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 – Commerce, bureaux et activités de services

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente ou de surface de plancher

2- Activités industrielles, artisanales et entrepôts

- 1 place pour 50m² de surface créée pour les projets compris entre 1 et 199m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 75m² de surface créée pour les projets compris entre 200 et 999m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 150m² de surface créée pour les projets à partir de 1 000m² de surface de plancher créée

3- Hôtels / Restaurants

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

5– Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place de stationnement pour deux roues pour 5 salariés,

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7-Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'activités

U3Db

La zone U3Db correspond à la zone d'activités économiques mixtes de Pic. Le règlement vise ici à maintenir la mixité économique de la zone.
Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U3Db**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
RÈGLE GRAPHIQUE «ZONE D'ACTIVITÉ (PIC)» U3DB	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Habitation* **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail, • Restauration, excepté celles mentionnées dans la partie « limitations », • Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, excepté celles mentionnées dans la partie « limitations », • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma, • Bureaux, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations », • Entrepôts, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations ». • Centre de congrès et d'exposition.	Les constructions de la sous-destination « restauration » sont admises si la taille de salle de restauration mesure au moins 300 m². Les constructions de la sous-destination « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admises à condition que leur fonctionnement requiert des espaces de stockage relativement importants ne pouvant pas trouver leur place dans les espaces urbains mixtes. Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone. Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone. ** à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m². Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.***

Sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

L'implantation sera réalisée :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait. En cas de retrait, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres

Les annexes, quant à elles, pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,
- accolé à la construction principale,
- à l'arrière de la construction.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.***

Sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. **En cas de retrait,** la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur*.**

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement être recouverts. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir des secteurs d'activités économiques de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.
TOITURES	Les toitures en pente et / ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.
CLOTURES	Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ou sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie. Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.
Dans le cas des stationnement non couverts, des plantations devront être réalisées pour créer de l'ombrage sur les stationnements à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
Les essences seront choisir dans la palette de végétation de la ville de Pamiers.
Tous les équipements devront être mis en œuvre pour assurer la croissance et la pérennité des plantations, conformément à la palette de végétation de la ville de Pamiers.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5-Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

7- Espaces drainants

Chaque lot devra comporter sur au moins 10% de sa surface des zones imperméables par l'emploi de revêtement drainant. Un espace vert, sur une surface qui ne pourra être inférieure à 5% de la surface de l'unité foncière est exigé

4. Stationnement

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 – Commerce, bureaux, artisanat et activités de services

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente ou de surface de plancher.

2- Activités industrielles, artisanales et entrepôts

- 1 place pour 50m² de surface créée pour les projets compris entre 1 et 199m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 75m² de surface créée pour les projets compris entre 200 et 999m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 150m² de surface créée pour les projets à partir de 1 000m² de surface de plancher créée

3- Hôtels / Restaurants

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

5– Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place de stationnement pour deux roues pour 5 salariés,

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'activités

U3E

La zone U3E correspond à la zone d'activités tertiaires Gabrielat. Le règlement vise ici à maintenir la vocation tertiaire de la zone.
Elle est incluse dans le zonage d'assainissement individuel.

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U3E**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
RÈGLE GRAPHIQUE «ZONE D'ACTIVITÉS TERTIAIRES (GABRIELAT)» U3E	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Habitation* **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail, • Restauration • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma, • Industrie, • Entrepôts, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations », • Centre de congrès et d'exposition.	Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone.

** à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m². Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.***

ZONE URBAINE **U3E**

Dans les secteurs Identifiés au règlement graphique :

L'implantation sera réalisée :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 6 mètres.

Les annexes, quant à elles, pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,
- accolé à la construction principale,
- à l'arrière de la construction.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.***

Dans les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. **En cas de retrait,** la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur.***

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

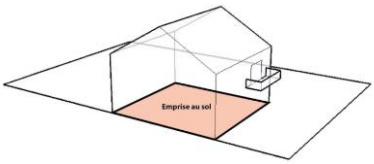
Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***



2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement être recouverts. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir des secteurs d'activités économiques de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.
TOITURES	Les toitures en pente et / ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.
CLOTURES	<u>En limite riveraine latérale ou en fond de parcelle:</u> Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur vert sombre, à maille rigide plastifiée. Cette clôture pourra être réalisée sur un soubassement de 0,40 de hauteur maximale. La hauteur totale de la clôture, depuis le niveau du sol fini, sera de 2 m au maximum. Le soubassement réalisé en parpaings ou en béton sera enduit des deux côtés. Ces clôtures sont destinées à être noyées dans une haie végétale. <u>Sur Rue :</u> La clôture sera assurée par une grille ouvragée, de couleur vert sombre. Cette grille sera posée sur un soubassement de 0,40 m de hauteur réalisé en galets ou avec un placage de galets en façade sur voie de desserte. La hauteur totale de la grille depuis le niveau du sol fini sera de 1,90 m au maximum. Elle fermera tout le linéaire de la façade principale, de part et d'autre du portail et du porche d'entrée. Dans le cas où ce linéaire de façade serait supérieur à 100 mètres linéaires, cette grille occupera une longueur minimale de 100 m répartie de part et d'autre du portail.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Chaque lot devra comporter sur au moins 30 % de sa surface des zones perméables par l'emploi de revêtement drainant et l'aménagement d'espace vert.

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.
Dans le cas des stationnement non couverts, des plantations devront être réalisées pour créer de l'ombrage sur les stationnements à raison d'un arbre pour six places de stationnement.
Les essences seront choisir dans la palette de végétation de la ville de Pamiers.
Tous les équipements devront être mis en œuvre pour assurer la croissance et la pérennité des plantations, conformément à la palette de végétation de la ville de Pamiers.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 – Bureaux et activités de services

- Une place par tranche de 50m² de surface de vente ou de surface de plancher.

2- Entrepôts

- 1 place pour 40m² de surface d'entrepôt.

3- Hôtels / Restaurants

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

5– Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place de stationnement pour deux roues pour 5 salariés,

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'activités

U3F

La zone U3F correspond aux zones d'activités commerciales. Le règlement vise ici à maintenir les activités et la mixité fonctionnelle de ces secteurs.
Elle est incluse dans le zonage d'assainissement collectif.

ZONE URBAINE **U3F**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
RÈGLE GRAPHIQUE «ZONE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES» U3F	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Habitation* **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail, excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations » • Commerce de gros, • Industrie, • Entrepôts excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations », • Bureaux excepté ceux mentionnés dans la partie « limitations »,	Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail si la surface de vente de chacune des cellules commerciale est supérieure ou égale à 300 m². Cette disposition concerne aussi les commerces existants et fait écho à l'OAP thématique « urbanisme commercial » Les constructions à usage d'entrepôts sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone. Les constructions à usage de bureaux sont autorisées si elles sont liées à une vocation autorisée dans la zone. Dans le cas d'une extension d'une construction à vocation artisanale ou commerciale, la surface sera limitée à 30% maximum de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

** à noter que les constructions autorisées dans la zone (comme l'industrie) peuvent admettre des locaux accessoires dédiés à des logements de fonction à condition que ces locaux soient intégrés à la construction principale et que leur surface plancher totale, à l'échelle de l'unité foncière, n'excède pas 60 m². Pour rappel, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur ***le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.***

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique,***
rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait
L'implantation sera réalisée :

- Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres

Les annexes, quant à elles, pourront s'implanter soit :

- à l'alignement, lorsqu'un alignement est déjà existant sur la rue,

- accolé à la construction principale,

- à l'arrière de la construction.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.***

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport aux limites séparatives .***

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale. **En cas de retrait,** la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteurs, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Règles générales :

La hauteur maximale des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteur.***

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.***

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. . Façades, toitures et clôtures

FACADES	Les matériaux destinés à être enduits devront obligatoirement être recouverts. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir des secteurs d'activités économiques de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.
TOITURES	Les toitures en pente et / ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.
CLOTURES	Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. La hauteur sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur globale de la clôture donnant sur espace public ou sur limite séparative ne dépassera pas 2m. La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, grillages et dispositifs à claire voie. Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés
Cf. dispositions mentionnées *au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.*

2- Espaces libres et plantations
Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :
Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux
Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Espaces drainants

Chaque lot devra comporter sur au moins 30% de sa surface des zones perméables par l'emploi de revêtement drainant.

Un espace vert, sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière est exigé.

6- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :
Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

7- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

HORS PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Chaque lot devra comporter sur au moins 20 % de sa surface des zones perméables par l'emploi de revêtement drainant et l'aménagement d'espace vert.

2- Espaces libres et plantations
Pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif .
Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

Dans le cas de stationnements non couverts, des plantations devront être réalisées pour créer de l'ombrage sur les stationnement à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Les essences seront choisies dans la palette de végétation de la ville de Pamiers. Tous les équipements devront être mis en œuvre pour assurer la croissance et la pérennité des plantations, conformément à la palette de végétation de la ville de Pamiers**.**

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux
Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés
Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1 – Bureaux, commerces, artisanat, et activités de services

- Une place par tranche de 40m² de surface de vente ou de surface de plancher.

2- Entrepôts

- 1 place pour 50m² de surface d'entrepôt.

3- Hôtels / Restaurants

- Restaurants : 1 place de stationnement pour 4 places assises de restaurant.
- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre.

4- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

5– Stationnement des deux roues

Bureaux : 1 place de stationnement pour deux roues pour 5 salariés,

Commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place pour 2 roues pour 10 places de voiture.

6 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

7- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soient respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'équipements

CODE ZONE	Destination de la zone
U5A	Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
U5m	Zone urbaine militaire

Les zones urbaines à vocation d'équipements

SOUS-DESTINATIONS | ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | × INTERDITES |

	U5A	U5m
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	×	×
Exploitation forestière	×	×
Habitation		
Logement	~	~
Hébergement	×	~
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	×	×
Restauration	×	×
Commerces de gros	×	×
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	×	×
Hôtels	×	×
Autres hébergements touristiques	×	×
Cinéma	×	×
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	~
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	~
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	~
Salles d'art et de spectacles	✓	~
Equipements sportifs	✓	~
Autres équipements recevant du public	✓	~
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	×	~
Entrepôt	×	~
Bureau	×	~
Centre de congrès et d'exposition	✓	~

Les zones urbaines à vocation d'équipements

U5A

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U5A**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme, et délimitées au règlement graphique (plan de zonage règlementaire) ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés dans un rapport de compatibilité. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS» => U5A	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Commerce et activité de service, **Les sous destinations suivantes** : • hébergement, • industrie, • entrepôt, • bureau.	▪ Les constructions à usage de logement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés. ▪ Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantations par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.***

Non règlementé

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantation par rapport aux limites séparatives , et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'implantation par rapport aux limites séparatives***

Non règlementé

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

3- Hauteurs des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteurs, et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le ***plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles de hauteurs***

Non règlementé

4- Emprise au sol

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol et conformément au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.***

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP, sur les secteurs Identifiés au règlement graphique :

L'emprise au sol maximale des constructions et bâtiments est définie au règlement graphique ***sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol***

Non règlementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	*Non règlementé*
TOITURES	*Non règlementé*
CLOTURES	*Non règlementé*

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes:

1- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Le stationnement doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public. Un espace de dépose rapide pourra être exigé.

2 – Stationnement des deux roues

Établissements sportifs : 1 place de stationnement pour deux roues pour 3 places de voiture.

3 – Local cycles/ poussettes

Le stationnement pour les cycles doit être adapté à la vocation de l'équipement ou du service public.

4 – Constructions et établissements non prévus ci-dessus

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement similaire.

5- Mutualisation des espaces de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement à usage d'activités économiques (commerciales, artisanales, bureaux, hôtellerie, restauration, …) et/ou de logements, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve que cela corresponde aux besoins particuliers des occupations ou utilisations du sol et que les conditions normales d'utilisation soit respectées en justifiant par un calcul détaillé.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones urbaines à vocation d'équipements

U5m

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE URBAINE **U5m**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE U		▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE URBAINE MILITAIRE» => U5M	**Les destinations suivantes :** • Exploitation agricole et forestière • Commerce et activité de service,	▪ Les constructions des destinations non interdites sont admises à condition d'être nécessaire à l'activité militaire.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3- Hauteurs des constructions

Non réglementé

4- Emprise au sol

Non réglementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

Des adaptations pourront être acceptées pour des questions de sécurité.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

Non réglementé

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Non concerné

5- Performance énergétique et environnementale des constructions
Non réglementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

4. Stationnement

Non réglementé

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

2- Voirie
Non réglementé

3- Accessibilité
Non réglementé

3.2 Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

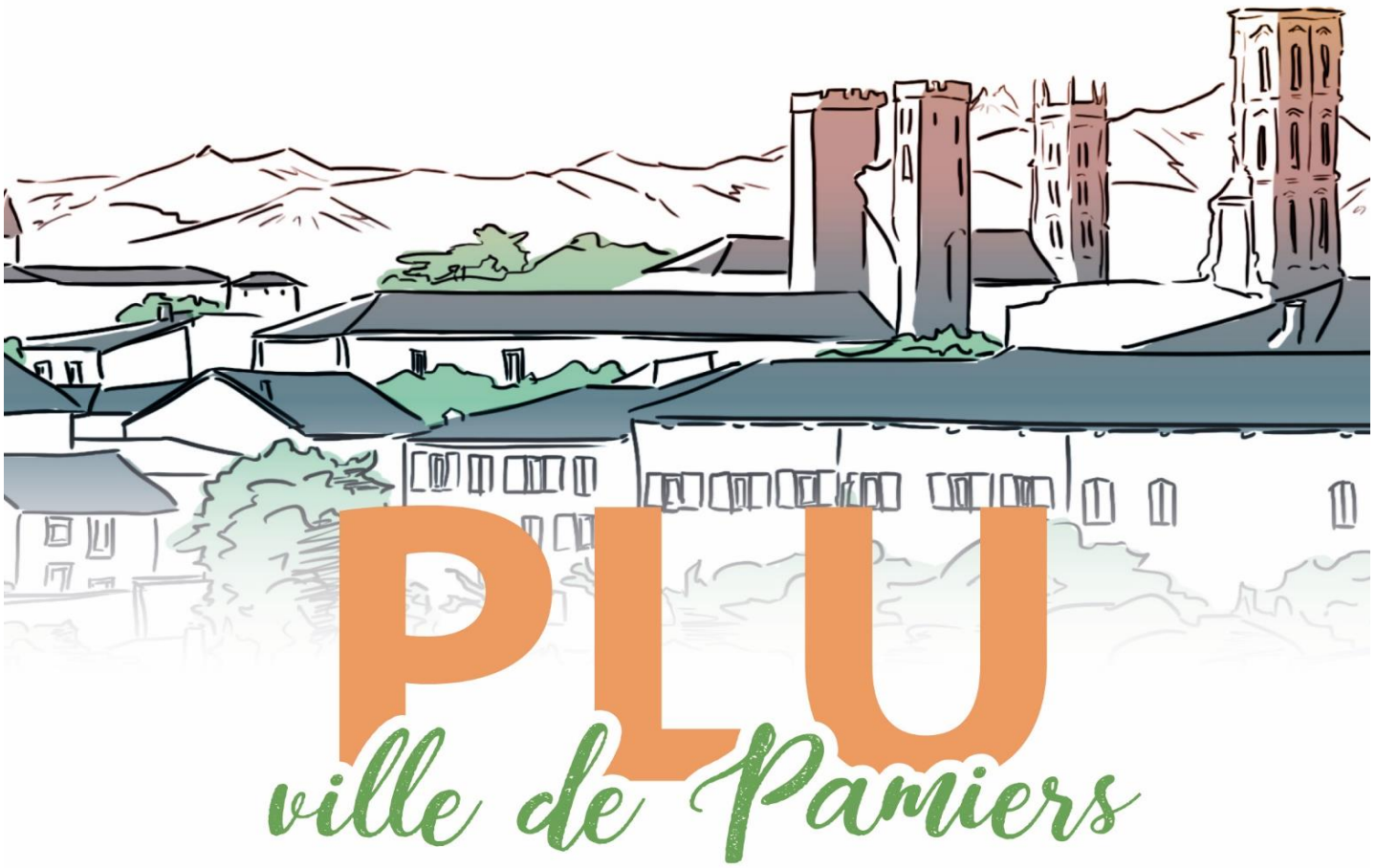
PLU
ville de Pamiers

LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser ouvertes du PLU de la ville de Pamiers sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles un règlement écrit est associé à chacun des secteurs (cf. pièce 5 du PLU).

La zone à urbaniser fermée (en l'occurrence zone AU3E0) sera ouverte par voie de modification ou de révision du PLU de la ville de Pamiers et est, de ce fait, non règlementée.



LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles

CODE ZONE	Destination de la zone
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole d'intérêt paysager
Atvb	Atvb: Zone agricole d'intérêt écologique (Trame Verte et Bleue)
Av	Av: Zone agrivoltaïsme
A4A	STECAL en zone A : agri-tourisme

Les zones agricoles

SOUS-DESTINATIONS | ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | ✗ INTERDITES |

	A	Av	Ap	Atvb	A4A
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	~	~	~	~	~
Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation					
Logement	~	~	~	~	✗
Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗	✗
Restauration	✗	✗	✗	✗	✗
Commerces de gros	✗	✗	✗	✗	✗
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	~	~	~	~	~
Hôtels	✗	✗	~	~	~
Autres hébergements touristiques	✗	✗	~	~	~
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public (des administrations publiques et assimilés)	~	~	~	~	✗
Locaux techniques et industriels (des administrations publiques et assimilés)	~	~	~	~	✗
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	~	~	~	~	✗
Salles d'art et de spectacles	~	~	~	~	✗
Equipements sportifs	~	~	~	~	✗
Autres équipements recevant du public	~	~	~	~	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie	✗	✗	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗
Bureau	✗	✗	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗

Les zones agricoles

A

Avec un sous-secteur Av

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE AGRICOLE **A**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE A		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE AGRICOLE» => A	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	***Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :*** ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, …) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, ○ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, ferme auberge, gîtes, ferme pédagogique, camping déclarés …), sous réserve : ○ de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne, ○ qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installation existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière et/ou technique dûment justifiées, ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▯ de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, ▪ Sont autorisées les constructions à usage d'habitations, sous réserve : ○ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement, ○ qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ de ne pas dépasser 250 m² de surface plancher

ZONE AGRICOLE **A**

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «ZONE AGRICOLE» => A	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, ▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages…) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m², ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière. ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admis les changements de destination des bâtiments désignés dans le document graphique dès lors : ○ qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité ; ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme ; ○ qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes : habitation, hébergement hôtelier et touristique, commerce des produits de l'exploitation, équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve : ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE AGRIVOLTAISME» => AV	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	Identique à la zone A avec, en complément : - Les installations de production d'énergie solaire (photovoltaïques) au sol sont admises si elles sont compatibles avec le maintien d'une activité agricole

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas :

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur maximale des bâtis à usage agricole est fixée à 10m.

La hauteur pour les construction à usage d'habitation devra être :
- soit d'un maximum de 7 mètres ;
- soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens.

Cas particuliers :
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4- Emprise au sol

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

L'emprise au sol des bâtiments agricoles doit être adaptée aux besoins directs de l'activité (abris des animaux, du matériel…) et ne doit pas être définie au regard des besoins d'activités secondaires (production d'énergie…).

L'emprise au sol totale des constructions, à l'échelle d'une exploitation, ne pourra pas dépasser 20 000 m².

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction). Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite. Les teintes vives sont interdites.
TOITURES	A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes. L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.
CLOTURES	La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR pour les secteurs concernés , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones agricoles protégées

Ap

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE AGRICOLE **Ap**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE A		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE AGRICOLE D'INTÉRÊT PAYSAGER» => AP	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	***Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR*** ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, …) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, ○ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, ferme auberge, gîtes, ferme pédagogique, camping déclarés …), sous réserve : ○ de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne, ○ qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installation existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière et/ou technique dûment justifiées, ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▯ de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur

ZONE AGRICOLE **Ap**

Interdictions	Limitations
Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) ...*	
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »	▪ Sont autorisées les constructions à usage d'habitations, sous réserve : ○ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement, ○ qu'elles soient distante de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ de ne pas dépasser 250 m² de surface plancher ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages…) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m², ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière. ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admis les changements de destination des bâtiments désignés dans le document graphique dès lors : ○ qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité ; ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme ; ○ qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes : habitation, hébergement hôtelier et touristique, commerce des produits de l'exploitation, équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve : ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière.

REGLE GRAPHIQUE «ZONE AGRICOLE D'INTÉRÊT PAYSAGER» => AP

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur maximale des bâtis à usage agricole est fixée à 10m.
La hauteur pour les bâtis à usage d'habitat devra être :

- soit d'un maximum de 7 mètres ;
- soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens.

Cas particuliers :
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4- Emprise au sol

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.
Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.
De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.
De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :
- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Pour les établissements accueillants du publics, ensembles commerciaux, et bâtiments à usage industriel ou tertiaire, des espaces devront être dédiés au stationnement des vélos. Ils pourront être situés à l'extérieur des bâtiments à condition qu'ils soient couverts et situés sur la même unité foncière que le bâtiment. Ils devront comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones agricoles de la trame verte et bleue

Atvb

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE AGRICOLE **Atvb**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE A		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ATVB: ZONE AGRICOLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE (TRAME VERTE ET BLEUE)» => ATVB	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	*Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR* ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, …) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, ○ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, ferme auberge, gîtes, ferme pédagogique, camping déclarés …), sous réserve : ○ de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne, ○ qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installation existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière et/ou technique dûment justifiées, ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▯ de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,

ZONE AGRICOLE **Atvb**

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «ATVB: ZONE AGRICOLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE (TRAME VERTE ET BLEUE)» => ATVB	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	(suite) ▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages…) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m², ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière. ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admis les changements de destination des bâtiments désignés dans le document graphique dès lors : ○ qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité ; ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme ; ○ qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes : habitation, hébergement hôtelier et touristique, commerce des produits de l'exploitation, équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve : ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate,

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Règles générales :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP :

Règles générales :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur maximale des bâtis à usage agricole est fixée à 10m.

La hauteur pour les constructions à usage d'habitation devra être :
- soit d'un maximum de 7 mètres ;
- soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens.

Cas particuliers :
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4- Emprise au sol

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Non règlementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçues conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction). Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite. Les teintes vives sont interdites.
TOITURES	A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes. L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.
CLOTURES	La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçues conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations
Le long des cours d'eau, une bande tampon de 15 m depuis la berge sera préservée de toute construction.
Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Zone STECAL de diversification agricole

STECAL en Zone A (A4A)

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE AGRICOLE **A4**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE A		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE A : AGRI-TOURISME» => A4A	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, …) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, ○ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension des bâtiments, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou chambres d'hôtes, ferme auberge, gîtes, ferme pédagogique, camping déclarés …), sous réserve : ○ de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne, ○ qu'ils soient situés à 50 m maximum des bâtiments et installation existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière et/ou technique dûment justifiées, ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▯ de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur

ZONE AGRICOLE **A4**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE A : AGRI-TOURISME» => A4A		(Suite) ▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière, ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages…) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m², ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité agricole, pastorale ou forestière. ○ de démontrer qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admises les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique si l'activité est en lien avec la vocation agricole.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Règles générales :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :
- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :
- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :
- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :
- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Règles générales :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. **En cas de retrait,** la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Règles générales :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dans le seul secteur A4a :
La hauteur des bâtiments est limité à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère du toit.
Cette hauteur pourra en cas d'extension être inférieure ou égale celle des bâtiments d'origine.

4- Emprise au sol

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :
Dans le seul secteur A4a :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les piscines et annexes liées à une construction de logement, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30m autour de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie.
La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes vives sont interdites.

TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.

CLOTURES

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

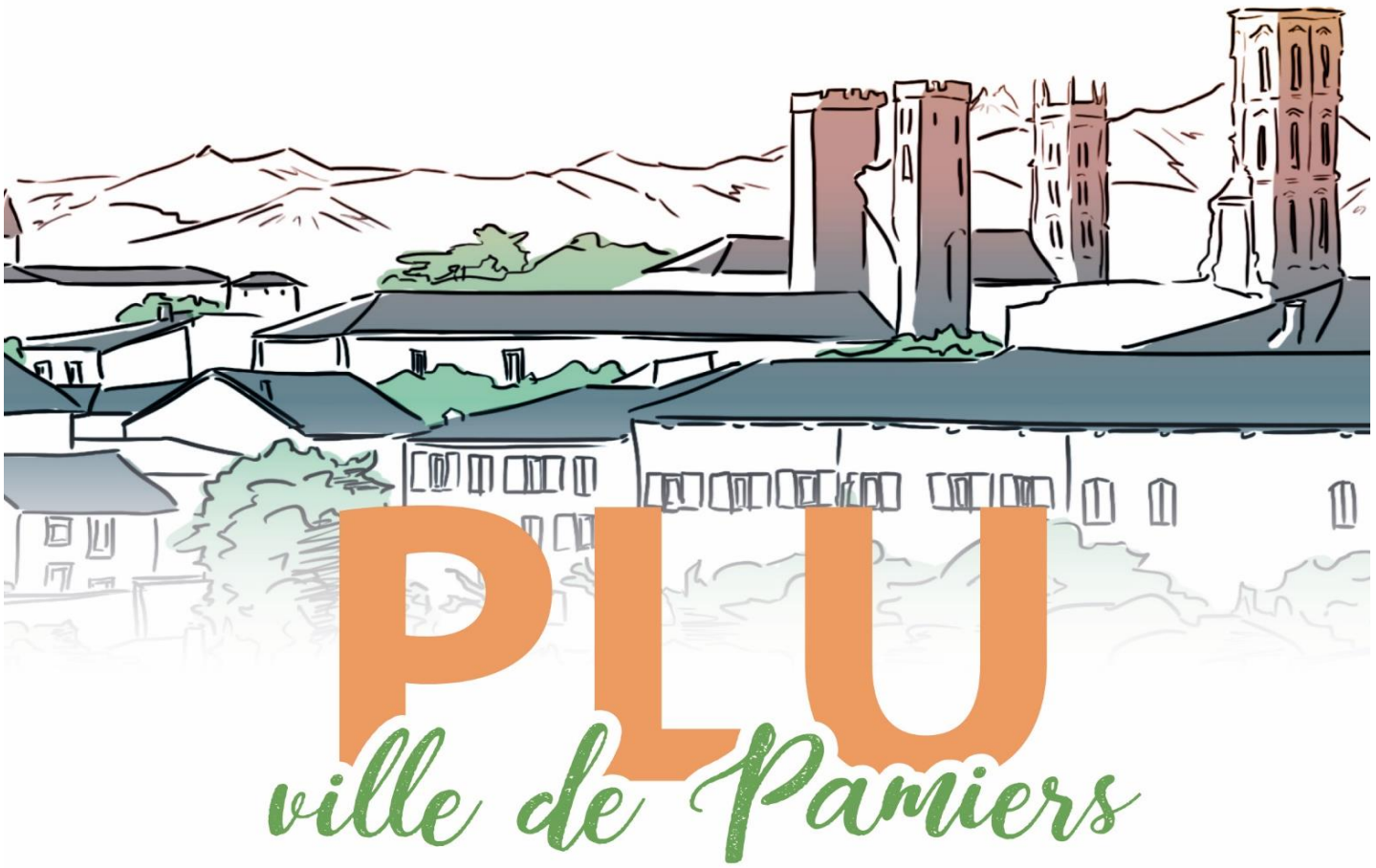
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.



LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Les zones naturelles

CODE ZONE	Destination de la zone
N	Zone naturelle
Nm	Zone naturelle militaire
Nj	Zone naturelle - jardins
Np	Zone naturelle d'intérêt paysager
Ntvb	Zone naturelle d'intérêt écologique (Trame Verte et Bleue)
N3B	STECAL en zone N : Activités économiques isolées
N4A	STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques (camping)
N4B	STECAL en zone N : Zone d'activités touristiques et de loisirs
N5A	STECAL en zone N : zone d'équipement isolée
N5B	STECAL en zone N : zone de loisirs isolée
N5C1	STECAL en zone N : Aire d'accueil des Gens du Voyage
N5C2	STECAL en zone N : Sédentarisation des Gens du Voyage

Les zones naturelles

SOUS-DESTINATIONS | ✓ AUTORISEES | ~ ADMISES SOUS CONDITION | ✗ INTERDITES |

	N	Nm	Nj	Np	Ntvb	N3B	N4A	N4B	N5A	N5B	N5C1	N5C2
Exploitation agricole et forestière												
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	~	✗	✗	~	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation												
Logement	~	✗	~	~	✗	✗	~	~	~	✗	✗	✓
Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓
Commerce et activité de service												
Artisanat et commerce de détail	~	~	✗	~	✗	✗	~	~	✗	✗	✗	✗
Restauration	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Commerces de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Activités où s'effectue de l'accueil de clientèle	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
Hôtels	~	✗	✗	~	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Autres hébergements touristiques	~	✗	✗	~	✗	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics												
Locaux et bureaux accueillant du public (Des administrations publiques et assimilés)	~	~	✗	~	~	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels (Des administrations publiques et assimilés)	~	~	✗	~	~	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	~	~	✗	~	~	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacles	~	~	✗	~	~	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗
Equipements sportifs	~	~	✗	~	~	✗	✓	✓	~	✓	✗	✗
Autres équipements recevant du public	~	~	✗	~	~	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire												
Industrie	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Bureau	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✓	✗	✗	✗	✗
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Les zones naturelles

N

Avec sous-secteurs Nm et Nj

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE NATURELLE **N**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE N		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU. ▪ **La commune de Pamiers est soumise aux obligations de l'arrêté préfectoral portant règlementation des mesures relatives au débroussaillement dans les zones situées à moins de 200m de bois et forêts.**
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE» => N	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière, ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ▪ Sont autorisées les constructions à usage d'habitations, sous réserve : ○ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation forestière pérenne ou en développement, ○ qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ de ne pas dépasser 250 m2 de surface plancher, ▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m2 de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité pastorale ou forestière,

ZONE NATURELLE **N**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE» => N	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m2, ○ De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière. ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admis les changements de destination des bâtiments désignés dans le document graphique dès lors : ○ qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme. ○ qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes L'habitation; ○ L'hébergement hôtelier et touristique; ○ Le commerce des produits de l'exploitation ; ○ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE MILITAIRE» => NM	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	Seules sont admises les aménagements et installations légères et démontables nécessaire aux activités militaires.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE EN ZONE N : ZONE DE JARDINS FAMILIAUX / PARTAGÉS» => N	Toutes, excepté celles mentionnés dans la partie « Limitations »,	▪ Les abris de jardins dans la limite de 10m² ▪ L'extension limitée (+ 30% maximum de surface de plancher ou d'emprise au sol) des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur maximale des bâtis à usage agricole est fixée à 10m.

La hauteur pour les constructions à usage d'habitation devra être :
- soit d'un maximum de 7 mètres ;
- soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens.

Cas particuliers :
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Dans le seul sous-secteur Nj
La hauteur des bâtiments est limitée à 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère du toit.
Cette hauteur pourra, en cas d'extension, être inférieure ou égale celle des bâtiments d'origine.

4- Emprise au sol

Non règlementé

Dans le seul secteur Nj

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10m², excepté pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui peuvent être augmentée de 30% maximum.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction). Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite. Les teintes vives sont interdites.
TOITURES	A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes. L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.
CLOTURES	La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.
Dans le sous-secteur Nj, les canaux des jardins de Cahuzac seront préservés de tout aménagement.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones naturelles

Np

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE NATURELLE **Np**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE N		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT PAYSAGER» => NP	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : ○ de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière, ○ qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées ○ de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Sont autorisées les constructions à usage d'habitations, sous réserve : ○ de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation forestière pérenne ou en développement, ○ qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, ○ de ne pas dépasser 250 m2 de surface plancher, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur

ZONE NATURELLE **Np**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) ...*	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT PAYSAGER» => NP	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	▪ Sont autorisées l'extension et la surélévation des habitations existante à la date d'approbation du PLU sous réserve : ○ de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m2 de surface plancher, ○ de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité pastorale ou forestière, ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Est autorisée la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages...) aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, sous réserve : ○ qu'elles soient implantées une distance maximale de 35 m de la construction principale, ○ que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m2, ○ De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière. ○ de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte à la forte sensibilité paysagère du secteur ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ○ qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme. ○ qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes L'habitation; ○ L'hébergement hôtelier et touristique; ○ Le commerce des produits de l'exploitation ; ○ Les équipements d'intérêt collectif et services publics. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3- Hauteurs des constructions

Règles générales :

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

La hauteur maximale des bâtis à usage d'exploitation forestière est fixée à 10m.
La hauteur pour les bâtis à usage d'habitat devra être :

- soit d'un maximum de 7 mètres ;
- soit inférieure ou égale à la hauteur des bâtis mitoyens.

Cas particuliers :
L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur est autorisée sans toutefois qu'il ne soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

4- Emprise au sol

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Règles générales :

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Adaptation au sol et volume

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

3. Façades, toitures et clôtures

Les constructions et bâtiments devront être conçus conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.
Les extensions et les constructions nouvelles pour lesquelles sera fait le choix d'une architecture traditionnelle réutiliseront le vocabulaire architectural des constructions anciennes de Pamiers.
De manière générale, il peut être fait appel à des formes, des techniques et des matériaux contemporains lorsqu'ils traduisent de manière esthétique le caractère fonctionnel des extensions et des constructions nouvelles et assurent leur bonne intégration dans le relief, le paysage et le cadre bâti.
De manière générale, aucun élément technique extérieur ou en saillie ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Ils devront faire l'objet d'un habillage et/ou d'une intégration paysagère limitant leur impact visuel depuis l'espace public et les points de vue remarquables.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

- Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
- Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.

Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces non imperméabilisés

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

2- Espaces libres et plantations

Sauf dispositions contraires dans le cadre du règlement de l'AVAP/SPR :

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Cf. dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.

Les jardins de Cahuzac et les jardins en rebords de la Plaine de l'Ariège sont identifiés comme jardins remarquables. Toute construction nouvelle hors extension des constructions existantes et annexe de type abri de jardin y est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :

- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR :

1- Accès
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP/SPR :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones naturelles

Ntvb

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONE NATURELLE **Ntvb**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE N		▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE (TRAME VERTE ET BLEUE)» => NTVB	**Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans la partie « limitations »**	Sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate, ▪ Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement du PPR ou de l'AVAP/SPR. ▪ Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur. ▪ Sont admis, sans changement de destination, la réfection et l'aménagement de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs. ▪ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

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

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Règles générales :

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Dans les autres cas :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Règles générales :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Sauf dispositions contraires inclues dans le règlement de l'AVAP :

Règles générales :

Non règlementé

4- Emprise au sol

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

Non règlementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçues conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçues conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES	A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction). Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite. Les teintes vives sont interdites.
TOITURES	A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%. Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit. La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes. L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.
CLOTURES	La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée. Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

DANS LES SECTEURS INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DU SPR/AVAP

Les constructions et bâtiments devront être conçues conformément aux dispositions mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU.

HORS DU PÉRIMÈTRE SPR/AVAP

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

Hors agglomération, aux termes des dispositions de l'article R.23 du Règlement de Voirie (RDV), toute création d'accès est interdite sur les déviations d'agglomération et sur les routes départementales de 1ère catégorie et 2ème catégorie. Les accès doivent faire l'objet de dessertes regroupées sur des points uniques aux carrefours existants ou aménagés à cet effet. De plus, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies représentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

En agglomération, les créations d'accès, concernant la desserte des projets générateurs d'un trafic pouvant nuire à la fluidité de la circulation ou modifiant l'emprise d'une route départementale, devront être soumises à l'avis des services techniques départementaux et faire l'objet d'une convention ou d'une permission de voirie en fonction de leur nature.

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- <u>Eaux usées</u>

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- <u>Eaux pluviales</u>

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.

Les zones naturelles

STECAL en Zone N

(N3b, N3c, N4a, N4b, N5a, N5b, N5c1 et N5c2)

NB : Dans le cas ou le règlement écrit est contradictoire avec les OAP, l'AVAP, le Plan de Prévention des Risques (ou tout autre règlement lié à une servitude), ce sont ces derniers documents qui prévalent.

ZONES NATURELLES **(STECAL)**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) ...*	
	....sont interdites	... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :
ENSEMBLE DE LA ZONE N		▪ L'extension mesurée des constructions et bâtiments existant et édifiés avant l'approbation du PLU dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires. ▪ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone. ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES» => N3B	**Les destinations suivantes :** • Habitation • Exploitations agricoles et forestières. **Les sous destinations suivantes :** • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerces de gros • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Equipement sportif, • Autre équipement recevant du public, • Industrie, • Centre de Congrès et d'exposition.	*Sans objet*

ZONES NATURELLES **(STECAL)**

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine) ...*	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : ZONE D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES (CAMPING)» => N4A	**Les destinations suivantes :** • Exploitations agricoles et forestières, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires **les sous destinations suivantes :** • Les logements, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • L'artisanat et le commerce de détail, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • Hébergement • Commerce de gros, • Cinéma • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Industrie, • Entrepôts, • Centre de Congrès ou d'exposition.	▪ Les constructions de logements dans la limite de 60m² de surface de plancher à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de la zone ▪ Le commerce de détail, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : ZONE D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS» => N4B	**Les destinations suivantes :** • Exploitations agricoles et forestières, **Les sous destinations suivantes :** • Les logements, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • L'artisanat et le commerce de détail, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • Hébergement • Commerce de gros, • Cinéma • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Industrie, • Entrepôts, • Centre de Congrès ou d'exposition.	▪ Les constructions de logements dans la limite de 60m² de surface de plancher à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de la zone ▪ Le commerce de détail, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

ZONES NATURELLES (STECAL)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Interdictions	Limitations
	Au sein des profils urbains et villageois repérés au règlement graphique *(plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine)* ...	
	....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : ZONE D'ÉQUIPEMENT ISOLÉE» => N5A	**Les destinations suivantes :** • Commerces et activités de service, • Exploitations agricoles et forestières, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires **Les sous destinations suivantes :** • Les logements, excepté ceux mentionnés dans la partie « Limitations », • Hébergement.	▪ Les constructions de logements dans la limite de 60m² de surface de plancher si elles sont liées à un équipement public ou d'intérêt collectif. ▪ Les sous-destinations « équipements sportifs » sous réserve de : - constituer des installations ou constructions légères et/ou démontables - constituer des installations ou constructions nécessaire à l'amélioration de l'accueil du public (sanitaires par exemple)
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : ZONE DE LOISIRS ISOLÉE» => N5B	**Les destinations suivantes :** • Habitation, • Commerces et activités de service, • Exploitations agricoles et forestières, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. **Les sous destinations suivantes :** • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Autre équipement recevant du public	*Sans objet*
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE» => N5C1	**Les destinations suivantes :** • Commerces et activités de service, • Exploitations agricoles et forestières, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. **Les sous destinations suivantes :** • Logement • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Equipement sportif,	*Sans objet*
REGLE GRAPHIQUE «STECAL EN ZONE N : SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE» => N5C2	**Les destinations suivantes :** • Commerces et activités de service, • Exploitations agricoles et forestières, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. **Les sous destinations suivantes :** • Etablissement d'enseignement, • Etablissement de santé ou d'action sociale, • Salle d'art ou de spectacle, • Equipement sportif • Autre équipement recevant du public	*Sans objet*

2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2. Mixité sociale :

Sans objet.

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Volumétrie et implantation des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

Règles générales :
L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera : au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres.

Aux termes des dispositions de l'article R.20du règlement départemental de voirie (RDV), et indépendamment des dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, il est demandé, hors agglomération, le respect des règles de recul suivantes :

Le long des voies de 1ère catégorie :
- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :
- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :
- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :
- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions

La carte des voies, selon leur catégorie, est annexée au présent règlement.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, parcelles traversantes entre deux voies, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Règles générales :

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur au moins une limite séparative latérale. **En cas de retrait,** la distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage (ou à l'acrotère) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.

Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les annexes (hors garages) qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.
- Les garages qui pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie ou à l'emprise publique.

Règles particulières :

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.
- Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50 mètres par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales.

3- Hauteurs des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Règles générales :

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction ou bâtiment autorisés dans la zone.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dans les seuls secteurs N3B, N3C, :
La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère du toit.
Cette hauteur pourra en cas d'extension être inférieure ou égale celle des bâtiments d'origine.

Dans les seuls secteurs N4A N4B, N5B,N5C1 et N5C2 :
La hauteur des bâtiments est limitée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère du toit.
Cette hauteur pourra en cas d'extension être inférieure ou égale celle des bâtiments d'origine.

Dans le seul secteur N5A
Non règlementé

4- Emprise au sol

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

Dans les seuls secteurs N3B, N3C, :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les piscines et annexes liées à une construction de logement, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30m autour de la construction principale.

Dans les seuls secteurs N4A, N4B, N5B, N5C1 et N5C2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les piscines et annexes liées à une construction de logement, sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et dans un rayon de 30m autour de la construction principale.

Dans le seul secteur N5A
Non règlementé

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Règles générales :

L'architecture devra être travaillée afin que la construction soit intégrée de manière harmonieuse au paysage naturel et urbain avoisinant. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délai.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publiques.

2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3. Façades, toitures et clôtures

FACADES

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction).
Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire (pas de panneaux de bois) ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie.
La finition du traitement des enduits sera de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « écrasée » est interdite.
Les teintes vives sont interdites.

TOITURES

A l'exception de la réalisation d'une toiture terrasse, la toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima, d'un pourcentage de pente inférieur à 35%.
Les volumes secondaires et les annexes d'habitation pourront ne comporter qu'un seul pan de toit.
La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges ou brunes.
L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.

CLOTURES

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être maçonnée.
Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements, surélévations, ou tout autre travaux sur un élément de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…
Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.
Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
La démolition des éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.
Les projets de construction et d'utilisation des sols ne devront pas porter atteinte aux éléments et ensembles patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

5- Performance énergétique et environnementale des constructions

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

2- Espaces libres et plantations

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétalisées en limite séparatives seront privilégiées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

5- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés.
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte, etc.) existants.
Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

6- Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Les éléments identifiés en tant que zones et milieux humides sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des :
- Travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique,
- Ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels Aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

4. Stationnement

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

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

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.
Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins »

2- Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie , existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.
Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

3- Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

3.2 Desserte par les réseaux

Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement de l'AVAP/SPR , annexé au présent PLU :

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit. Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées doit se faire par le sol si les caractéristiques de perméabilité le permettent.

Si l'évacuation par le sol n'est pas techniquement envisageable, les eaux usées traitées devront être dispersées sur la parcelle via l'irrigation souterraine de végétaux non destinés à la consommation humaine et sous réserve d'absence de stagnation en surface ou de ruissellement des eaux usées traitées.

En cas de contraintes techniques, le rejet vers le milieu hydraulique superficiel peut être envisagé après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisés par la collectivité en charge de l'épuration des eaux usées conformément à l'article L. 1331-10 du code de la Santé Publique.

Des dispositifs de pré-traitement avant rejet dans le réseau public pourront être demandés.

- Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

- Eaux pluviales

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans le cas de création de récupérateurs d'eau de pluies, ils seront idéalement réalisés fermés afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

3- Electricité et télécommunications

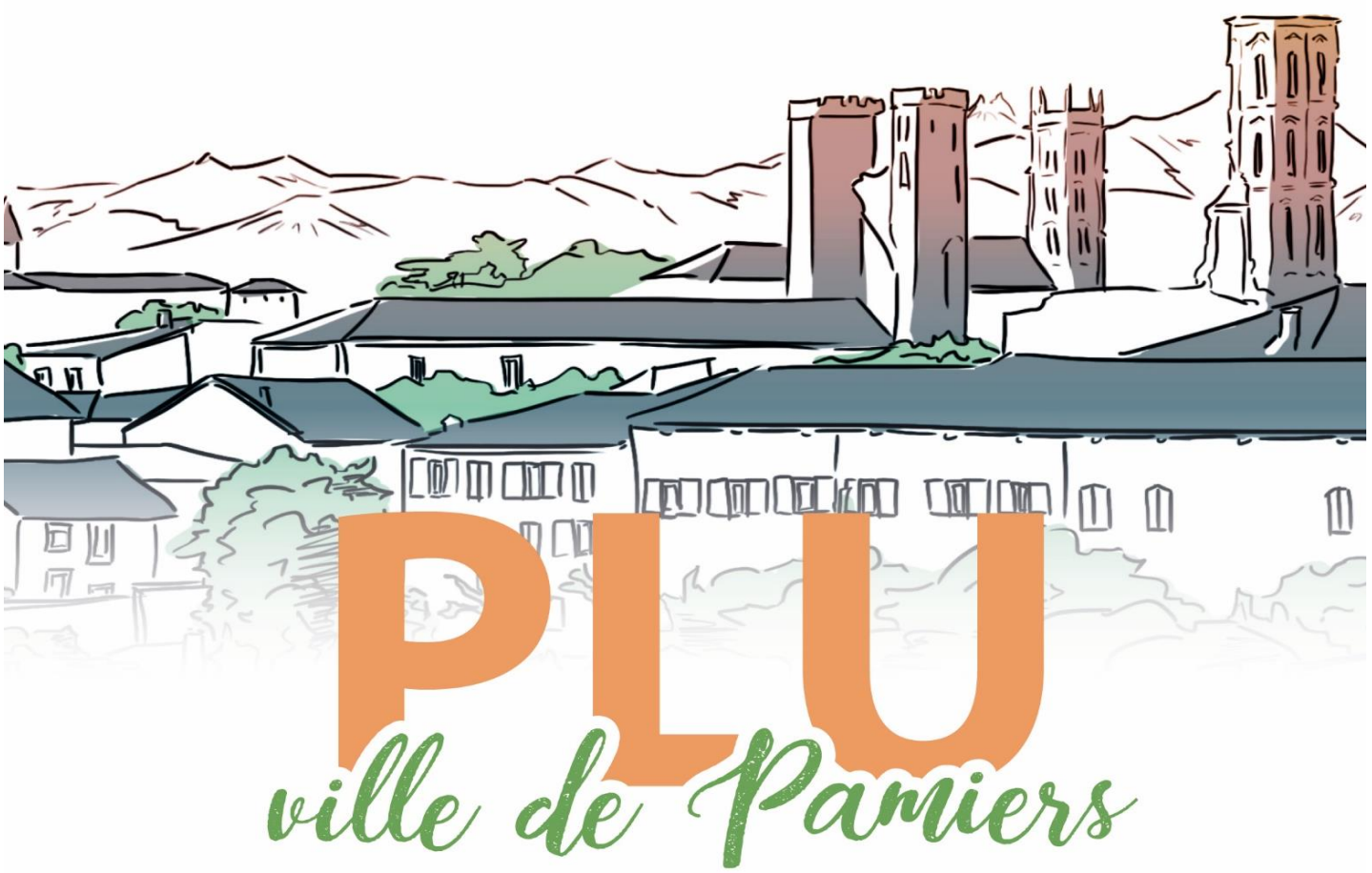
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain pour les opérations de rénovation/réhabilitation. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les réseaux et branchement seront réalisés en souterrain pour les constructions neuves.

4- Gestion des déchets

La gestion des déchets devra être pris en compte au sein des opérations.



ANNEXES

1. LEXIQUE _____ 228
2. CARTE DES VOIES BRUYANTES ___ 230

1. LEXIQUE

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1. LEXIQUE

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

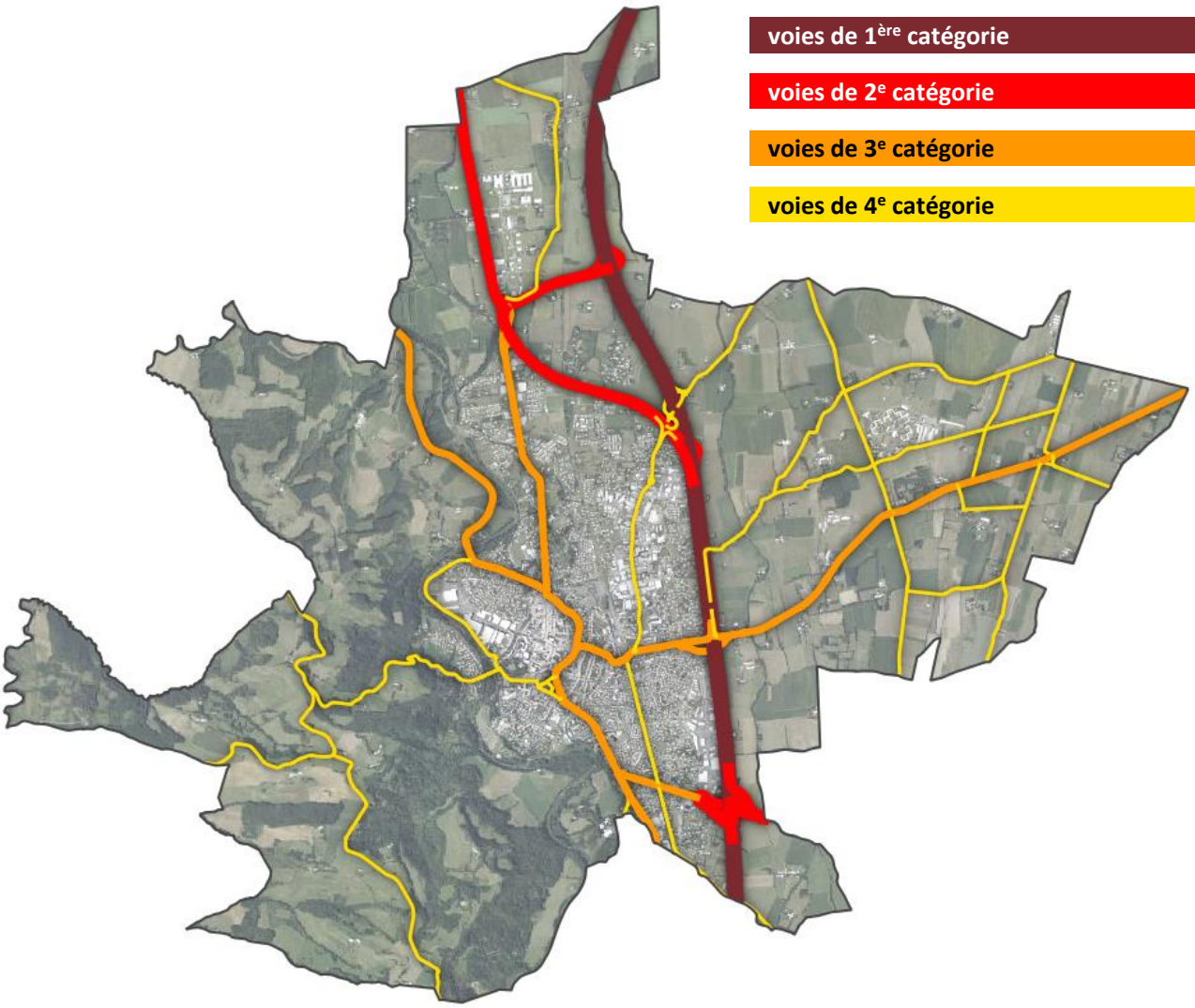
1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

2. CARTE DES VOIES BRUYANTES



RAPPEL DE LA REGLE

Hors agglomération, les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de :

Le long des voies de 1ère catégorie :

- 50 mètres de l'axe pour les habitations
- 40 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 2ème catégorie :

- 35 mètres de l'axe pour les habitations
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 3ème catégorie :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long des voies de 4ème catégorie :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe pour les autres constructions