

Commune de  
**LACROIX - FALGARDE**

2<sup>ème</sup> Modification  
du **P**lan d' **O**ccupation des **S**ols

**2 - Règlement**

**POS**

Approuvé le :		05/06/1986
1 <sup>ère</sup> révision	Approuvée le :	26/09/2000
1 <sup>ère</sup> modification	Approuvée le :	27/05/2004
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	Approuvée le :	20/12/2005
2 <sup>ème</sup> modification	Approuvée le :	14/12/2010

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I</u> / DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
--	----------

<b><u>TITRE II</u> / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
--	----------

ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	18
ZONE UC.....	26

<b><u>TITRE III</u> / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>35</b>
--	-----------

ZONE INA .....	36
ZONE IINA.....	44
ZONE NC.....	46
ZONE ND.....	53

**TITRE I**

-----

**DISPOSITIONS GENERALES**

-----

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LACROIX-FALGARDE**.

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

**1** - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles du code de l'urbanisme suivants :

- R.111.2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
- R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
- R.111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
- R.111-21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

**2** - Les **SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE** mentionnées à l'annexe 6. et reportées sur les documents graphiques.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- des **ZONES URBAINES**,
- des **ZONES NATURELLES** équipées ou non.

Il comporte également :

- des **ESPACES BOISES CLASSES** comme espaces boisés à conserver ou à créer,
- des **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics.

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

- la zone *UA*
- la zone *UB*
- la zone *UC*

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UA<sub>h</sub>, UB, UC, UC<sub>a</sub>, et délimitées par un tireté.

**2** - Les **ZONES NATURELLES** ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone *NA*
- la zone *NC*
- la zone *ND*

repérées aux plans par leurs indices respectifs I NA, INAA, INAb, II NA, NC, ND, NDA, et délimitées par un tireté.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des **ADAPTATIONS MINEURES** : Les dispositions des articles 3 à 13 du Règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

#### **ARTICLE 5 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES**

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux sous peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

#### **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sont visées par la notion de sinistre, les constructions détruites accidentellement sous l'effet d'un événement non naturelle (incendie, explosion...)

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation, et si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé à l'article 5 ci-dessus.

#### **ARTICLE 7 - AFFECTATION DES ZONES**

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (code minier, code forestier, code rural...)

- a/ - Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée (à l'exception de la zone inondable).
- b/ - Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

## **ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUES**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie où à la Direction Régionale des Affaires culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

## **ARTICLE 9 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES**

### ***1 - OUVRAGES TECHNIQUES***

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs tels que:

\* eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, voies de circulation...

sont autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à l'exception toutefois de conditions issues de l'application de lois ou règlements particuliers (loi paysage, zone inondable,...).

### ***2 - LOI DU 31/12/1192 - PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES***

Les constructeurs dont les terrains sont inclus dans la zone de protection de bruit devront prendre en compte les prescriptions d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes).

## **ARTICLE 10 - PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS ET MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

## **ARTICLE 11 – INSTALLATIONS DIVERSES**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres...doit être déterminés dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE 12 - DECLARATION PREALABLE**

Par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (R 421-12 du code de l'Urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

## **ARTICLE 13 - PERMIS DE DEMOLIR**

Par délibération en date du 13 décembre 2007, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalablement avant tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R.421-27 du code de l'Urbanisme).

**TITRE II**

-----

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

-----

**UA, UAh, UB, UC, UCa**

-----

## **ZONE UA**

-----

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UA correspond au secteur aggloméré existant du bourg ancien de Lacroix, à vocation d'habitat, de service et de bureau, de commerce et d'artisanat compatible avec l'habitat. La notion de compatibilité, s'appréciera en fonction de nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...*

*Une partie du « centre urbain » est impactée par la zone inondable, en bord d'Ariège entre les deux ponts, dans lequel les constructions sont soumises au respect d'une côte NGF pour préserver les personnes en cas de crue.*

*Un secteur UAh a été identifié au sein duquel la hauteur des constructions autorisées est plus importante.*

*Les constructions implantées dans la zone grisée au plan de zonage seront soumises au respect des dispositions du PPRN, et à celles décrites ci-après.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 26.07.2000 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe correspondante du P.O.S.)

#### **2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions à usage : - d'habitation, leurs annexes et les piscines d'agrément
  - hôtelier et de restauration,
  - de service et de bureau,
  - de stationnement,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce et d'artisanat.

2. Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'Article UA.2

3. Les activités et installations (local technique...) relevant du régime des installations classées sont admises si elles sont nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au fonctionnement des activités autorisées à l'alinéa 1.

**3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

\* L'extension des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

\* **Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Ainsi, dans le secteur soumis à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies **plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Dans le secteur impacté par la courbe provisoire d'inondabilité, et dans l'attente de la révision du PPRI, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre du projet d'extension de la zone inondable au lieudit « Catilat », les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes ne sont admises que sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- hauteur d'eau inférieure à 1 mètre : le plancher bas doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- hauteur d'eau supérieure à 1 mètre : les constructions et extensions sont autorisées uniquement dans les « dents creuses », avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

**4 - Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.**

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*Sont interdits :*

1. Le stationnement isolé des caravanes.
2. Les constructions nouvelles à usage industriel.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

5. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement.
6. Toutes activités relevant du régime des installations classées autres que celles visées à l'Article UA 1-2.3.
7. Les carrières
8. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucun accès direct sur la RD 4f ne sera autorisée pour les parcelles riveraines situées entre le rond-point du bourg et la traversée de l'Ariège,.

**Voirie** : Néant

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - *Eaux usées* :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

##### **2.2 - *Eaux pluviales* :**

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

Avant tout rejet dans le réseau, un stockage doit être réalisé. Son volume sera de 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite du stockage sera limité à 0,25 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

**En l'absence de raccordement au réseau**, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible, il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façade). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

S A N S   O B J E T

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

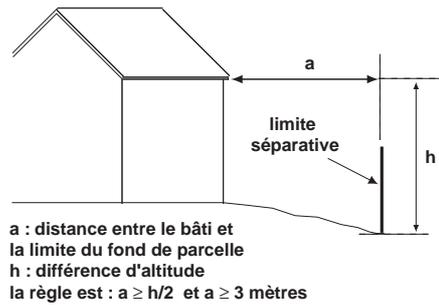
- 1 - Les constructions doivent être implantées :
  - \* soit à l'alignement,
  - \* soit dans le prolongement du bâti existant,
  - \* soit à la ligne d'implantation dominante. (Voir annexe 1).
- 2 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édiflée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 3 - Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette, soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.
- 4 - Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au § 1 ci dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir annexe 2)**

### **1 - Le long des rues :**

**Dans une bande de 15 mètres** par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'Article UA.6, la construction devra être contiguë à au moins une des limites latérales de l'unité foncière si la largeur de façade sur voie est inférieure à 15 mètres ; Si la largeur de façade est supérieure à 15 mètres, la construction pourra être implantée en retrait par rapport aux limites. Dans ce cas:

- des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc ...).
- la distance comptée horizontalement du point de la façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.

- 2 - **Au-de là d'une profondeur de 15 mètres** par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'Article UA.6, les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau du terrain le plus bas. Si un point de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera à la hauteur de 3 mètres visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.\*

- 3 – Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.

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

- 1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.  
2 - Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition de plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, pour les garages, abris, etc...  
3 – Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 mètres sous sablière.

L'église n'est pas soumise à cette règle.

En zone inondable, une hauteur supérieure pourra être autorisée, uniquement en cas de surélévation des constructions, nécessitée pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation de l'Ariège.

Dans le **secteur UA<sub>h</sub>**, la hauteur maximale est fixée à 8,50 mètres sous sablière.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### *1 - Aspect extérieur :*

#### **1.1 - Règles générales :**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

#### **1.2 - Règles relatives aux bâtiments existants :**

##### - les constructions en pierres ou briques apparentes :

La pierre ou la brique foraine doit rester apparente, sauf dans le cas où le parement de la façade est très dégradé et irréparable et dans ce seul cas, un enduit est alors possible. Il doit être exécuté « à plat », en mortier coloré d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement.

##### - les constructions enduites :

D'une façon générale, les enduits doivent être de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit d'une couleur choisie dans la palette annexée au présent règlement, en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc. Ils doivent être exécutés de préférence en mortier de chaux et sable de rivière. Les enduits gris en mortier de ciment sont interdits.

##### - les percements :

Les baies existantes dont l'usage a été abandonné et qui se trouvent maçonnées devront être dégagées pour marquer leur existence et rebouchées si nécessaire à nouveau d'une maçonnerie enduite en retrait du nu extérieur du mur. Les encadrements existants doivent être rejointoyés soigneusement et l'enduit utilisé doit être de la même couleur que celle des joints.

Les percements de nouvelles baies sont à proscrire sauf s'ils permettent un rééquilibrage de la composition générale de la façade, et seront plus hautes que larges sauf pour les portes de garage et les vitrines de commerce.

##### - les menuiseries :

Les fenêtres doivent ouvrir de préférence à la « française » et doivent être de préférence en bois.

Les garde-corps existants doivent être maintenus. Les garde-corps nouveaux doivent être scellés dans l'embrasure de la baie.

Les volets doivent être en bois peint uniformément d'une couleur issue de la palette annexée en annexe du présent règlement et comporter deux battants.

La couleur des menuiseries des volets et celle des fenêtres doivent être en harmonie entre elles, ainsi qu'avec celle de la façade du bâtiment, et être choisis dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les portes d'accès aux bâtiments doivent rester, mais peuvent comporter des impostes vitrées.

La création de porte de garage n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

l'intérêt architectural de l'immeuble n'est pas remis en cause par la suppression d'éléments constitutifs de la façade, la couleur soit choisie de façon à conserver l'harmonie du bâtiment.

- les toitures :

Les toitures traditionnelles à pente comprise entre 30 et 35% doivent être conservées et restaurées avec des tuiles « canal » de base rouge, formant une toiture de teinte uniforme.

Les gouttières seront en zinc ou en cuivre.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour des petits volumes ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ). Elles ne doivent pas couvrir la totalité du bâtiment. Elles ne peuvent être que partielles et avoir fait l'objet d'une démarche d'intégration au volume global du bâtiment.

- les façades commerciales :

Les aménagements des façades commerciales ne devront comporter aucune saillie permanente sur l'alignement.

La nature et la forme des matériaux de l'immeuble devront être conservées et mise en valeur.

Les aménagements des façades commerciales ne pourront pas dépasser en hauteur les bandeaux existants à hauteur du plancher haut du rez de chaussée, ou les appuis de fenêtres du premier étage, en cas d'absence de bandeau.

Le percement des vitrines ne devra pas dépasser les limites séparatives des immeubles.

Les vitrines devront être disposées en retrait des maçonneries existantes laissant apparent à l'extérieur un tableau d'au moins 15 centimètres.

- les enseignes :

Les enseignes doivent être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'ensemble de la parcelle.

Les installations diverses : antennes, paraboles, paratonnerres ... seront implantées dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, elles pourront être refusées sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs prévoiront une seule antenne collective.

- les clôtures :

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

### **1.3 - Règles relatives aux constructions neuves :**

#### **1 – Couleurs et matériaux :**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

#### **2 – Façades :**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 – Toitures :**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

### **4 – Clôtures :**

Les clôtures en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie végétalisée et dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètres.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 - Habitations :**

#### **1.1 - *Constructions isolées* :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

#### **1.2 - *Pour les lotissements et ensembles d'habitations* :**

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de SHON réalisés, au-delà de cette surface, une place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront, en outre, prévoir du stationnement sur les espaces communs à raison d'un emplacement pour deux lots.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une aire de stationnement sera exigée (Articles L 123-1-3 et R 111-7 du code de l'urbanisme).

### **2 - Sont concernées par les dispositions ci-après les constructions nouvelles autres qu'habitat, les changements de destination et les réhabilitations nécessitant une création de S.H.O.N.**

#### **2-1 - Bureaux et artisanat :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### **2-2 - Commerces :**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

#### 2-3 - Equipped hôtelier et de restauration :

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

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

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

#### **1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

#### **2 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

#### **3 – Espaces libres et espaces verts à créer**

Dans les lotissements et ensemble d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000m<sup>2</sup>.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptées aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **ZONE UB**

-----

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La Zone UB correspond à de l'urbanisation récente dense, sous forme de lotissement notamment, à l'entrée du bourg de Lacroix, au hameau de Falgarde, et au lotissement de Labastide-Falgarde. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de l'artisanat.*

*La zone UBa a vocation à accueillir de l'artisanat, et des commerces, elle est également destinée à éviter l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate du centre commercial..*

*Une partie du « centre urbain » est impactée par la zone inondable, en bord d'Ariège, dans lequel les constructions sont soumises au respect d'une côte NGF pour préserver les personnes en cas de crue.*

*Les constructions implantées dans la zone grisée au document graphique seront soumises au respect des dispositions du PPRN, et à celles décrites ci-après.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421- 12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
5. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral du 26.07.2000 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf annexe correspondante du P.O.S.)

#### **2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions à usage : - d'habitation, leurs annexes et les piscines d'agrément

- hôtelier et de restauration
- de service, de bureau et d'artisanat
- de stationnement
- d'équipement collectif et sportif
- de commerce

2. Les terrains de sport et de jeux ainsi que les aires permanentes de stationnement.
3. Les activités et installations (local technique...) relevant du régime des installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées à l'alinéa 2.1 ci-dessus.
4. En zone UBa : ne sont admis que les commerces, et l'activité artisanale.

**3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

\* Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

**\* Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Ainsi, dans le secteur soumis à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies **au plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

\* Sur les terrains dont la pente est supérieure à 15%, les constructions seront autorisées sous réserve que les déblais et les remblais n'excèdent pas 1 m de hauteur au droit de la construction.

**4 - Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.**

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- 1 - Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, ou de voirie liés à des opérations d'aménagement d'ensemble.
- 3 - Les activités relevant du régime des installations classées, autres que celles visées à l'article UB 1.2.3.
- 4 - Les dépôts de véhicules.

- 5 - Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- 6 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article .1
- 7 – Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

1.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera interdit sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation.

#### **2 - Voirie nouvelle :**

2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.2 - Les dimensions, formes ou caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans la zone de risque (zone grisée):** Les tranchées de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales, devront être perpendiculaire aux courbes de niveaux, sauf impossibilité technique.

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - *Eaux usées* :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **2.2 - *Eaux pluviales* :**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (fossé public ou canalisation), s'il existe.

Avant tout rejet dans le réseau, un stockage doit être réalisé. Son volume minimum sera de 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite du stockage sera limité à 0.25 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Pour les dispositifs implantés dans une zone de risque géologique, les dispositions retenues devront être conçues en conséquence ( stabilité, étanchéité...).

**En l'absence de raccordement au réseau**, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Electricité - Téléphone - et Télévision :**

Dans la mesure du possible, il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façade). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

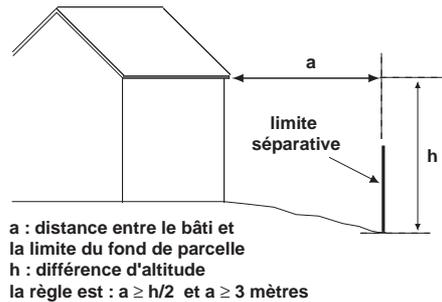
Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - En règle générale, toute construction nouvelle doit être implantée en recul de 5 m minimum de l'emprise des voies. Cependant, ce recul ne s'applique pas lorsque la limite de la parcelle est bordée d'un espace vert public d'une largeur minimale de 3 mètres.
- 2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité.
- 3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 ci-dessus sont possibles :
  - Dans les lotissements ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies de desserte intérieure.
  - Le long de la voie d'accès du centre commercial de Verte Campagne, le recul obligatoire à respecter se situe dans une zone allant de 5 à 15 mètres par rapport à l'emprise publique.
  - Le long de l'allée du château, toute nouvelle construction sera implantée avec un recul minimum de 40 mètres de l'emprise de la voie.

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

- 1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur qui pourront faire l'objet d'une extension mesurée avec un recul au moins égal à l'existant.

3 – Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.

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

1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Dans la mesure, où elles contribuent, à une amélioration de la composition de plan de masse, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles, pour les garages, abris, etc...

3 – Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la surface hors oeuvre brute du niveau édifié au sol. Est exclue la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.*

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière dans le cas de constructions à usage unique d'habitation.

Constructions à usage d'activité : Non réglementé

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

- sur les terrains plats ou légèrement en pente (< 15%),

la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous sablière. Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3,50 mètres de hauteur.

En zone inondable, une hauteur supérieure pourra être autorisée, uniquement en cas de surélévation des constructions, nécessitée pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation de l'Ariège.

- sur les terrains en pente (>15%),

la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à la sablière mesurés du point de la construction situé le plus haut dans la pente et 8 mètres à la sablière mesurés du point de la construction situé le plus bas dans la pente.

La hauteur supplémentaire autorisée de 2 mètres permet l'adaptation de la construction à la pente.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) ainsi que les éléments fonctionnels (cheminées, ...) liés aux activités admises dans la zone ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Couleurs et matériaux**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Les enduits grossiers doivent être teintés.

### **2 – Façades**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 – Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

### **4 – Clôtures**

Les clôtures en limites séparatives, ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie végétalisée et dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètre.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- \* les constructions nouvelles,
- \* les changements de destination,
- \* et la création de logements nouveaux

### **1 - Habitations :**

#### **1.1 - *Constructions isolées* :**

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

#### **1.2 - *Pour les lotissements et ensembles d'habitation* :**

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

- \* l'une située à l'intérieur de la parcelle ;
- \* l'autre, située à l'extérieur de la parcelle, et à moins de 40 mètres de la dite parcelle.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une aire de stationnement sera exigée (Articles L 123-1-3 et R 111-7 du code de l'urbanisme).

### **2 - Bureaux :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **3 - Commerces :**

Commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Commerces ayant une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup>, il est exigé au minimum 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

### **4 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

5 - En cas d'extension de constructions, outre les obligations ci-dessus mentionnées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

### **6 - Etablissements scolaires :**

Il est nécessaire de prévoir au minimum :

- \* une place de stationnement par classe du 1<sup>er</sup> degré.
- \* deux places de stationnement par classe du 2<sup>ème</sup> degré.

Il faudra également prévoir une aire de stationnement pour les deux roues

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du code de l'urbanisme : articles L. 130-1 à L. 130-6 et articles R. 130-1 à R. 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **3 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

### **4 – Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les lotissements et ensemble d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantés d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000m<sup>2</sup>.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...)

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ZONE UC**

-=-=-=-=-=-

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC correspond à un secteur d'habitat discontinu, à de l'urbanisation pavillonnaire plus diffuse sur grande parcelle, le long de la RD24, à « Gleyzette », et le secteur sud de « Segueilla », « Lavelanet », « La Samarane » et « Calaria ». Elle a vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et services, les activités artisanales qui n'engendrent pas de nuisances pour l'habitat et pouvant être admis immédiatement, compte-tenu des capacités, des équipements existants ou programmés à court terme.*

*La zone UCa correspond à un secteur d'habitat existant de type pavillonnaire non desservie par le réseau d'assainissement..*

*Il est fait application de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone. Les constructions implantées dans la zone grisée au plan de zonage seront soumises au respect des dispositions du PPRN et à celles décrites ci-après.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral du 26.07.2000 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe correspondante du P.O.S.)

#### **2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation, leurs annexes et les piscines d'agrément
  - de bureau, d'artisanat, de services
  - d'équipement collectif et public
  - hôtelier et de restauration
2. Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'Article UC.2.

3. L'extension des activités existantes sous réserve des dispositions énoncées au §3
4. Les activités et installations (local technique) relevant du régime des installations classées **soumises à déclaration** nécessaires à la vie du quartier ou au fonctionnement des activités existantes ou autorisées dans l'alinéa 2.1 ci-dessus.

**3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

\* Les modifications des établissements industriels ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

\* **Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Ainsi, dans le secteur soumis à risques d'inondation, les constructions et les modifications de constructions existantes sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies par le **plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

\* Sur les terrains dont la pente est supérieure à 15%, les constructions seront autorisées sous réserve que les déblais et les remblais n'excèdent pas 1 m de hauteur au droit de la construction.

**4 - Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.**

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

***Sont interdits :***

1. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, aires de stationnement.
2. Les constructions relevant du régime des installations classées autres que celle visées à l'article UC.1.
3. Les terrains de camping et caravaning.
4. Les affouillements et exhaussements de sol non liés à des travaux de construction ou à des opérations d'aménagement d'ensemble.
5. Le stationnement isolé des caravanes.
6. Les constructions nouvelles à usage industriel, commercial et agricole
- 7 – Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
5. Sur la RD 24 : l'accès direct est interdit lorsque les unités foncières peuvent être desservies par une autre voie existante ou projetée. lorsque les unités foncières ne peuvent pas être desservies par une autre voie, les accès devront être groupés;

#### **2 - Voirie nouvelle :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Dans la zone de risque (zone grisée):** Les tranchées de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales, devront être perpendiculaire aux courbes de niveaux, sauf impossibilité technique .

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - *Eaux usées* :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être compatible avec les dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe. Pour être constructible, les unités foncières devront avoir une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> dans le cas de rejet des effluents dans un milieu superficiel.

La superficie pourra être augmentée selon la nature de l'activité et les volumes d'eau à traiter.

##### **2.2 - *Eaux pluviales* :**

- a/ - Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (fossé public ou canalisation), s'il existe.

Avant tout rejet dans le réseau, un stockage doit être réalisé. Son volume minimum sera de 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite du stockage sera limité à 0.25 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Pour les dispositifs implantés dans une zone de risque géologique, les dispositions retenues devront être conçues en conséquence ( stabilité, étanchéité...).

**En l'absence de raccordement au réseau**, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains inclus dans une *zone de risque géologique*, la superficie minimale exigée sera de 2500 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie moindre, à la date d'approbation de la présente révision.

- b/ - **Les aménagements** sur le terrain devront être conçus de sorte qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales en provenance des **surfaces non imperméabilisées** :
- soit par une végétalisation de l'espace libre
  - soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, par la réalisation d'un stockage dont :
    - . le volume sera au minimum de 1,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée ;
    - . le débit de fuite sera limité à 0.20 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée .

Pour les dispositifs implantés dans une zone de risque géologique, les dispositions retenues devront être conçues en conséquence (stabilité, étanchéité...).

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible, il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façade). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Pour être constructible, et sous réserve des dispositions relatives à l'assainissement et au pluvial édictées à l'article 4, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles bâties existantes d'une superficie moindre, ou pour les constructions ne rejetant pas d'eaux usées (abri de jardin, garage...).

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimum :
  - de 15 m de l'axe de la RD 68, de la RD 24 et du chemin de la Gleyzette ;

- de 5 m de l'emprise existante ou future des voies de desserte.
- 2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité.
- 3- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

- 2 - Le linéaire bâti, sur chaque limite, ne devra pas dépasser 15 mètres.
- 3 - Ces dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur qui pourront faire l'objet d'une extension mesurée avec un recul au moins égal à l'existant.
- 4 - Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.
- 5- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- 1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2 - Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles, pour les garages, abris, etc...
- 3 - Les piscines et locaux associés ne sont pas soumis à cet article.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la surface hors-œuvre brute du niveau édifié au sol est exclue la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.*

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 - Pour les autres constructions l'emprise au sol pourra être portée à 50%.
- 3 - Cette règle ne s'applique pas dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

- sur les terrains plats ou légèrement en pente (< 15%),  
la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres sous sablière.

- sur les terrains en pente (>15%),  
la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à la sablière mesurés du point de la construction situé le plus haut dans la pente et 8 mètres à la sablière mesurés du point de la construction situé le plus bas dans la pente.

La hauteur supplémentaire autorisée de 2 mètres permet l'adaptation de la construction à la pente.

Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 - Couleurs et matériaux**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### **2 – Façades**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 – Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

### **4 – Clôtures**

Les clôtures en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre et seront constituées, soit d'un grillage, soit d'un mur plein.

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie végétalisée et dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètres.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- \* les constructions nouvelles,
- \* les changements de destination,
- \* et la création de logements nouveaux

### **1 - Habitations :**

#### ***1.1 - Constructions isolées :***

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

#### ***1.2 - Lotissements et ensembles d'habitation :***

Il est exigé au minimum deux places de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de SHON réalisés, au-delà de cette surface, une place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront, en outre, prévoir du stationnement sur les espaces communs à raison d'un emplacement pour deux lots.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une aire de stationnement sera exigée (Articles L 123-1-3 et R 111-7 du code de l'urbanisme).

### **2 - Bureaux :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **3 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**4-** En cas d'extension de constructions, outre les obligations ci-dessus mentionnées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

### **1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **2 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

### **3 – Espaces libres et espaces verts à créer**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les lotissements et ensemble d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 50m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000m<sup>2</sup>.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...)

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Pour les constructions et opérations raccordables au réseau d'assainissement *collectif*, le C.O.S. s'applique de la façon suivante:
  - Pour les constructions à usage d'habitation le COS est fixé à 0,25
  - Pour les constructions à usage d'activités (bureau, artisanat, service, hôtelier...) le COS est fixé à 0,2.

**Ces COS sont cumulables.**

2 - Pour les constructions assainies avec un *dispositif autonome ou semi regroupé*, le C.O.S. est fixé à 0,15.

En secteur UCa, le COS est fixé à 0,20.

3 – Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.

Il est fait application de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone. Ainsi, la constructibilité ne peut être envisagée que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés pour les parties détachées, depuis moins de 10 ans, de terrains dont les droits à construire résultant du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité.

**TITRE III**

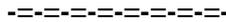
**-----**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**NA, NC, ND**

**-----**

## ZONE INA



### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone I NA comprend des terrains partiellement équipés réservés par le plan à des opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat. Partiellement équipés, son urbanisation ne sera autorisée que sous réserve du respect du schéma d'aménagement joint au présent règlement.*

*Un secteur INAA qui doit accueillir un équipement collectif a été délimité.*

*Un secteur I NAB, en limite du lotissement de Castelviel doit accueillir une extension du centre bourg..*

*Les constructions implantées dans la zone grisée au plan de zonage seront soumises au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain.*

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les constructions situées aux voisinages des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral du 26.07.2000 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe correspondante du P.O.S.).

#### **2 – Dans la zone INA, peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le schéma d'organisation joint en annexe au dossier:**

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble à usage dominant d'habitat sous réserve:
  - qu'elle comprenne un minimum de 5 lots
  - ou qu'elle porte sur le solde de la zone.

2. Les constructions sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'aménagement d'ensemble approuvée, à usage :
  - d'habitation, d'annexe, de piscine d'agrément
  - de service, de bureau et d'artisanat
  - de stationnement
3. Les équipements collectifs et sportifs
4. Les terrains de sport et de jeux , les aires permanentes de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liées à des travaux de voirie ou de construction.
5. Les activités et installations (local technique...) soumises à la législation relative aux installations classées et assujetties au **régime de la déclaration**, lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

### **3 – Dans le secteur INAa, seules sont autorisées :**

1. Les constructions à usage d'équipement collectif
2. Les aires permanentes de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés à des travaux de voirie ou de construction.
3. Les activités et installations (local technique...) soumises à la législation relative aux installations classées et assujetties au **régime de la déclaration**, lorsqu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

### **4 - Sont autorisées sous conditions :**

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Ainsi, dans le secteur soumis à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies **plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.**

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

## **ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les constructions et installations non autorisées à l'Article 1 et notamment :

1. Les installations classées autres que celles visées à l'Article 1.
2. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes.
3. Les installations et travaux divers autres que les terrains de jeux et les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol.

4. Les constructions à usage industriel et les constructions à usage agricole.
5. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

- 1 - Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

#### **2 - Voirie nouvelle :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir : les voies de desserte suivront le plus possible les courbes de niveau pour éviter les remblais et les déblais.
- 2 - Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf s'il est prévu un raccordement aux opérations contiguës.

### **ARTICLE 1 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### ***2.1 - Eaux usées :***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### ***2.2 - Eaux pluviales :***

a/ - Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (fossé public ou canalisation), s'il existe.

Avant tout rejet dans le réseau, un stockage doit être réalisé. Son volume minimum sera de 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée. Le débit de fuite du stockage sera limité à 0.25 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Pour les dispositifs implantés dans une zone de risque géologique, les dispositions retenues devront être conçues en conséquence ( stabilité, étanchéité...).

**En l'absence de raccordement au réseau**, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**b/ - Les aménagements** sur le terrain devront être conçus de sorte qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales en provenance des **surfaces non imperméabilisées** :

- soit par une végétalisation de l'espace libre
- soit, si la limitation du ruissellement n'est pas possible, par la réalisation d'un stockage dont :
  - . le volume sera au minimum de 1,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée ;
  - . le débit de fuite sera limité à 0.20 litre par seconde pour 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée.

Si le projet est situé dans un secteur présentant un risque géologique, les dispositions retenues devront être conçues en conséquence ( stabilité, étanchéité...).

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation de ces réseaux en souterrain est obligatoire;

## **ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Non réglementé

## **ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la **RD 24**.

Autres voies : Les constructions seront implantées à une distance de 3 mètres depuis l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

**Dans le secteur 1NA**b****, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait de 3 mètres depuis l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus

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

Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

- 2 - Le linéaire bâti ne devra pas dépasser :
- 20 mètres sur les limites latérales ;
  - 5 mètres sur les limites de fond de parcelles.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan d'occupation des sols sont appréciées au regard de chaque lot (article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Secteur 1NAb : sans objet.

### **ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol correspond à la surface hors-œuvre brute du niveau édifié au sol. Est exclue la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface totale du terrain.

Secteur 1NAb :

*L'emprise au sol correspond à la surface hors-œuvre brute du niveau édifié au sol. Est exclue la projection des saillies, tels que balcons, marquises, débords de toiture.*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

### **ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximum autorisée est de 7 mètres sous sablière.

**Dans une bande de 20 m par rapport à l'emprise de la voie publique**, tout point du bâtiment implanté sur la limite séparative ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur sauf si le plan de composition du lotissement ou du permis groupé valant division prévoit des implantations obligatoires sur ladite limite. Dans ce cas la hauteur autorisée sera de 7 mètres sous sablières.

**Au delà d'une bande de 20 m par rapport à l'emprise de la voie publique**, tout point du bâtiment implanté sur la limite séparative ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

2. Pour les autres types de construction, la hauteur maximum autorisée est de 10 mètres à l'égout du toit.

## Secteur INAb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous la sablière.

### **ARTICLE I NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

#### **1 – Couleurs et matériaux :**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Les enduits grossiers doivent être teintés.

#### **2 – Façades :**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

#### **3 – Toitures :**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

#### **4 – Clôtures :**

Les clôtures en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les clôtures végétales surmontées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **1 - Habitations :**

Il est exigé:

- une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de une place par logement.

- une place pour deux logements réalisée sur les parties communes de l'opération.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, seule une aire de stationnement sera exigée (Articles L 421-3 et R 11-4 du code de l'urbanisme).

### **2 - Bureaux et services:**

Il est exigé une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

3 - En cas d'extension de constructions, outre les obligations ci-dessus mentionnées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

## **ARTICLE I NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Espaces boisés classés :**

Les dispositions du code de l'urbanisme : articles L. 130-1 à L. 130-6 et articles R. 130-1 à R. 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes :**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **3 – Plantations sur les parcs de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture.

### **4 – Espaces libres et espaces verts à créer :**

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les lotissements et ensemble d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantés d'arbres d'alignement,

- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000m<sup>2</sup>.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...)

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE I NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. s'applique de la façon suivante:

- 0,40 pour les constructions à usage d'habitation.
- 0,15 pour les constructions à usage d'activités.

**Ces COS sont cumulables.**

Le COS n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Secteur 1NAb : sans objet.

## **ZONE IINA**

-----

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone comprend des terrains non équipés, destinés à l'urbanisation future à dominante habitat. Ils sont situés sur le versant de « La Colomière ».*

*La zone dites "du Moulin" est fermée dans l'attente de la réalisation de la station d'épuration.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations ci-après :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** : toutes constructions et installations non autorisées à l'article IINA 1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE II NA 3 à 12**

Sans objet.

## **ARTICLE II NA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **Plantations existantes :**

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

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLES II NA 14 et II NA 15**

Sans objet.

## **ZONE NC**

-----

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone naturelle correspond à la zone agricole de la commune. Elle constitue un espace naturel qu'il convient de protéger.*

*Cependant, afin de préserver le patrimoine bâti ancien, le changement de destination sera autorisé pour du logement, de l'artisanat, de la restauration, de l'hébergement, sous réserve de ne pas porter une atteinte grave à l'activité agricole.*

*Les constructions implantées dans la zone grisée **ou non** (au plan de zonage) seront soumises au respect des dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
5. Les constructions autorisées dans la zone, situées aux voisinages des axes classés bruyants par l'arrêté du 26.07.2000, ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe correspondante du P.O.S.).
6. Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

*\* Sous réserve d'être implantées sur des secteurs dont la pente est inférieure à 36% (20°):*

- 1 - Les constructions, les installations et les activités, y compris celles relevant du régime des installations classées, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2 – La création ou le transfert d'un siège d'exploitation.

Dans cette hypothèse, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation. Ces derniers devront être implantés à une distance maximum de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

### **3 - Les affouillements et exhaussements de sol**

\* *Sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, peuvent être autorisées:*

\* L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction des annexes non contiguës à l'habitat, sous réserve qu'une partie de la construction soit déjà affectée à un usage d'habitation.

\* Sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone, la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives de la typologie du bâti ancien.

\* Les constructions, les installations et les activités liées et nécessaires au fonctionnement des activités existantes (à la date d'approbation de la révision) autres qu'agricole.

\* Les piscines d'agrément

### **4 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Ainsi, dans le secteur soumis à risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition que toutes les dispositions techniques de sauvegarde, notamment contre les crues, soient mises en œuvre conformément aux prescriptions définies **plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **5- Mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale.**

La conception de tout projet doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

### **6 - Les jardins familiaux**

Ainsi que toute construction connexe.

## **ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article NC.1 sont interdites et notamment :

1 - Les constructions à usage d'habitat sauf celles prévues à l'article NC.1 ci-dessus.

2 - Les lotissements.

3 - Les installations classées autres que celles visées à l'Article NC.1 ci-dessus.

4 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article NC.1 ci-dessus.

5 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2 - Voirie :**

Sans objet.

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - *Eaux usées* :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les dispositifs de traitement autonome soient conformes à la réglementation en vigueur. A cet effet, une étude de sol devra être jointe à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

##### **2.2 - *Eaux pluviales* :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les terrains situés dans une zone présentant des risques géologiques, la superficie minimale exigée sera de 2500 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie moindre, à la date d'approbation de la présente révision.

### **ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Pour être constructible, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup>.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les parcelles bâties existantes d'une superficie moindre, à la date d'approbation de la présente révision, ni en ce qui concerne les jardins familiaux.

## **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum :
  - Déviation de la RD 4, RD 24 et RD 24e : 35 mètres de l'axe pour l'habitat  
25 mètres pour les autres constructions
  - Autres voies : 15 mètres de l'axe.
- 2 - Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les règles ci-dessus, l'extension pourra être autorisée en conservant un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension mesurée des bâtiments tout en conservant le même recul que celui du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière ou du faîtage.*

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- \* 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole,
- \* 6 mètres sous sablière pour toutes les autres constructions.
- \* Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

Ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages publics et certains éléments fonctionnels des installations agricoles lorsque les impératifs techniques l'imposent (silos .....).

## **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Couleurs et matériaux**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Sauf étude particulière de coloration, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques, creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### **2 – Façades**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 – Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

### **4 – Clôtures**

Tous types de clôtures à caractère industriel (plaques de ciment, bardage ...) sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie végétalisée et dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètres.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

### **1 - Habitations :**

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **2 - Equipement de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## **ARTICLE NC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du code de l'urbanisme : articles L. 130-1 à L. 130-6 et articles R. 130-1 à R. 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **3 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou de camion.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptés aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...)

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pour les constructions à usage d'habitation, de restauration et d'hébergement le C.O.S. est fixé à 0,08.

Autres constructions :

Non réglementé.



## **ZONE ND**

-=-=-=-=-=-=-=-=-

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone ND est une zone naturelle protégée pour des raisons d'intérêt paysager et patrimonial ou pour des raisons de sécurité (zones de risques d'inondation ou de mouvements de terrain). Aucune construction nouvelle n'est autorisée.*

*La zone ND est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Francazal, approuvé par arrêté préfectoral du 18 juin 2008.*

*La zone ND est concernée par les plans de prévention des risques d'inondation et de mouvements de terrains, approuvés par arrêté préfectoral du 3 décembre 2003.*

*Cette zone comporte 1 sous secteur : NDa*

*\*\* Le secteur NDa est une zone de protection patrimoniale autour du château et de son parc.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1 - Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
2. Les démolitions sont soumises à déclaration selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, en application de la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2007.
3. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
5. Les constructions situées aux voisinages des axes classés bruyants par l'arrêté préfectoral du 26.07.2000 doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe correspondante du P.O.S.).
6. Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### **2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes dans la zone.
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitat contiguës ou non à la construction.

3. Les affouillements et exhaussements de sol.

**4. La conception de tout projet doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :**

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

5. Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre

**6. Création d'aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air**

Dans le secteur délimité au plan de zonage par l'emplacement réservé n° 9, sont autorisés les aménagements nécessaires à la création d'aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air.

**7. Les jardins familiaux.**

Ainsi que toute construction connexe.

**Dans les secteurs ND et NDa sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques:**

- la réfection, l'extension et les reconstructions des bâtiments existants.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et bâtiments connexes.

**En zone inondable, seuls sont autorisés sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques:**

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

Dans le secteur impacté par la courbe provisoire d'inondabilité, et dans l'attente de la révision du PPRI, il est fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Seules sont admises les extensions mesurées des constructions existantes avec plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON (existant et extension comprise)..

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public, ainsi que les bâtiments jugés indispensables au fonctionnement de ces activités.
- l'extension mesurée et la surélévation des constructions existantes (les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation devront offrir une résistance suffisante à la crue. De ce fait, toutes constructions non ancrées au sol ou conçues avec des matériaux inadaptés sont interdites)
- les affouillements et les ouvrages enterrés qui ne font pas obstacle à la crue (piscine...).

*A l'intérieur de la courbe D du Plan d'Exposition au Bruit, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux exigences d'isolation acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur.*

## **ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND.1 et **notamment tout stockage de matériaux**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la desserte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marche pied.

### **ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux est interdite.

Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les dispositifs de traitement autonome soient conformes à la réglementation en vigueur. A cet effet une étude de sol devra être jointe à toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

##### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

Sans objet.

## **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 mètres de l'axe des voies.
- 2 - Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les règles ci-dessus, l'extension pourra être autorisée en conservant un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
- 3 - Les constructions, clôtures et plantations devront être implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Ariège, du Cossignol et du Réganel.

## **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Les saillies inférieures à 50 cm sont admises dans la marge de recul défini ci-dessus.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'aménagement, de restauration, d'extension mesurée des bâtiments tout en conservant le même recul que celui du bâtiment existant.

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

Sans objet.

## **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

## **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.*

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- \* 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole,
- \* 6 mètres sous sablière pour toutes les autres constructions.
- \* Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, uniquement en cas de surélévation des constructions existantes, nécessitée pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation de l'Ariège ou du Cossignol.

Toutefois, pour les ouvrages publics (château d'eau, lignes E.D.F., etc...) ou certains éléments fonctionnels liés à l'activité, aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS, et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Couleurs et matériaux**

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Sauf étude particulière de coloration, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques, creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### **2 – Façades**

Toutes les façades, murs, pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

### **3 – Toitures**

Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou ses dérivés, la tuile romane ou tuiles à surface courbe.

La pente de toiture doit être comprise entre 25% et 35 %.

D'autres types de toiture pourront être accordés, en respectant les hauteurs définies à l'article 10, si l'architecture du bâtiment existant l'impose et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (verre, zinc, toiture solaire ...).

### **4 – Clôtures**

Tous types de clôtures à caractère industriel (plaques de ciment, bardage ...) sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le cas de mise en place de murs de soutènement en limites séparatives ou en bordure de voies et des emprises publiques existantes ou destinées à le devenir, seuls sont autorisés les grillages doublés ou non d'une haie végétalisée et dont la hauteur totale n'excède pas 1,80 mètres.

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis à risque géologique et figurant au document graphique seront obligatoirement constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

## **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

## **ARTICLE ND 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels inondation et mouvement de terrain en annexe du dossier de POS et approuvé par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.**

### **1 – Espaces boisés classés**

Les dispositions du code de l'urbanisme : articles L. 130-1 à L. 130-6 et articles R. 130-1 à R. 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

### **2 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **3 – Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements de voiture ou de camion.

Les aménagements paysagers proposés favoriseront la mise en place d'espaces paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile et qui permettront la gestion d'espaces verts adaptées aux conditions climatiques de la région (essences d'arbres adaptées à la région, essences peu consommatrices d'eau ...)

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## ANNEXES

**Annexes 1 et 2** : schéma d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec le domaine public et privé (articles 6 et 7) - zone UA

**Plan de la zone inondable de l'Ariège:** traduction en courbes isocôtes NGF

**Plan partiel de la zone inondable du Cossignol:** Hauteur d'eau NGF

**Schémas d'aménagement des zones INA et I Nab**

**Palette de couleurs de référence**