

ARIEGE RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITES**

06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} REVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EFFETS DU PLU.....	3
ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE	4
ZONE U	11
ZONE Ueco.....	24
ZONE AUt	31
ZONE A	38
ZONE N	47
ANNEXES	55
LEXIQUE.....	56
PALETTE VÉGÉTALE	60

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DU PLU

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rabat les trois Seigneurs.

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques, qu'ils soient exécutés par une personne publique ou privée, et qu'ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de toute formalité.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Seules les constructions et travaux dispensés de toute formalité uniquement en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés, et mentionnées à l'article R.421-5 du Code de l'Urbanisme (L.421-8, L.421-5b) peuvent ne pas être conformes aux présentes règles d'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (article L.152-3 à L.152-6).

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux)
- les articles suivants du règlement national d'Urbanisme : R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (archéologie), R.111-25 (stationnement), R.111-26 (préoccupations d'environnement), R.111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales)
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différées*
 - Le droit de préemption urbain*
 - Les zones d'aménagement concerté*
 - Les périmètres sensibles*
 - Les périmètres de restauration immobilière*

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,

- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis à vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines (*U, UE*), des zones à urbaniser (*AU*) et des zones agricoles, naturelles ou forestières (*A, N*).

Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature.

Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU délimite les zones suivantes :

U	Zone urbanisée équipée divisée en secteurs : • Le secteur UA : correspond aux noyaux historiques du village et du hameau de Contrac. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé. • Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. • Secteur UI dédié aux aménagements de l'ancienne colonie. • Secteur Ueq dédié aux équipements publics
Ueco	Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
AU	Zones destinées à être urbanisée à court ou moyen terme : • Zone AUt : à vocation d'hébergement touristique
A	Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend également : • Secteur A_{tvb} : secteur agricole participant à la trame verte et bleue
N	Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...). La zone comprend également: • Secteur N_p : secteur naturel protégé au titre des paysages • Secteur N_{tvb} : secteur naturel participant à la trame verte et bleue

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU délimite les emplacements réservés suivants (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

N°	DÉNOMINATION	SURFACE (en m ²)	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement d'une aire de stationnements	450	Commune
2	Aménagement d'une aire de stationnements	520	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1870	Commune
4	Elargissement de la RD 223B (largeur : 8 mètres)	3990	Conseil Départemental
5	Création d'une voirie d'accès (largeur : 3 mètres)	330	Commune
6	Création d'une voirie d'accès (largeur : 5 mètres)	375	Commune

Ces emplacements sont limités à la stricte destination quel que soit leur zonage.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés si ces installations respectent le corps de règle de la zone concernée.

Tous travaux à proximité des lignes électriques nécessitent la consultation du service gestionnaire de la servitude au stade du projet.

Dans les secteurs boisés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit de la ligne à 2 X 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1983 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juillet 1906).

Les gestionnaires des lignes électriques seront consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis de lotir situés à moins de 100 mètres de ces réseaux.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables, etc.).

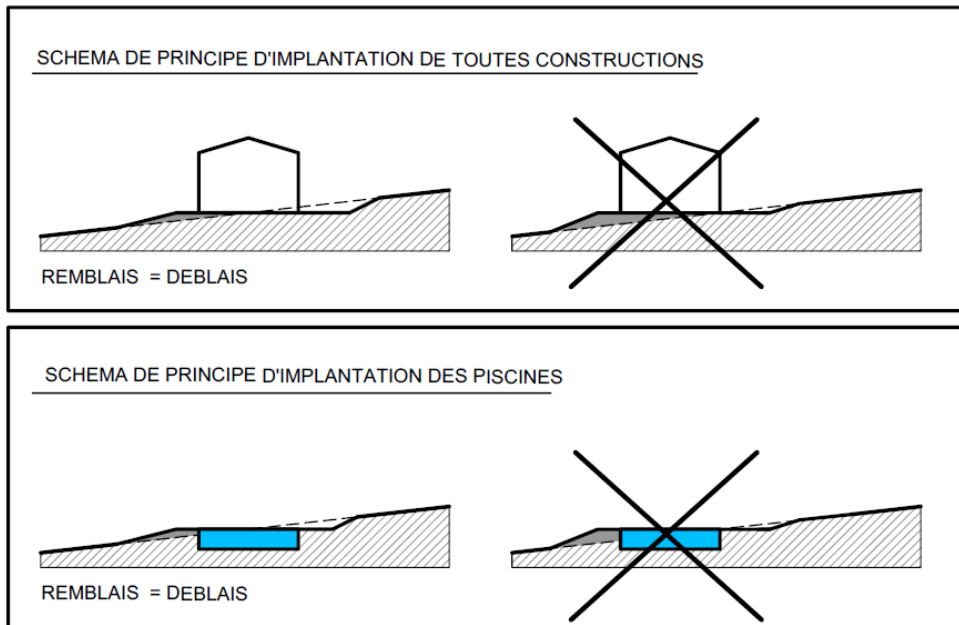
Les parcs photovoltaïques au sol ne peuvent être autorisés que dans les secteurs dégradés, artificialisés et impropres à l'activité agricole. Ils sont interdits dans les secteurs Atvb et Ntvb.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

En application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le volume constructible résultant de l'application des règles du PLU - emprise au sol, hauteur et gabarit - peut être majoré de 30 % (pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).

L'application de cette majoration ne pourra pas avoir pour effet de réduire les règles de recul.

ADAPTATIONS CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme peut être accordée pour des travaux, qui ont pour objet de régulariser ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'augmente pas cette non-conformité (ainsi la reconstruction d'un bâtiment existant pourra s'implanter dans les mêmes conditions que l'existant).

RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15) à condition de respecter les nouvelles normes énergétiques en vigueur (notions de performances énergétiques).

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RESTAURATIONS DE BÂTIMENTS

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent règlement ne concernent pas les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les murs de soutènement,
- les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière,
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le PLU est appréciée au niveau de l'ensemble du projet (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones couvertes par les servitudes AC1 (monument historique classé ou inscrit).

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article R.425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles **R.523-4, R.523-6 à R.523-8 du Code du Patrimoine** devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article **R.523-5 du Code du Patrimoine** doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

Les zones géographiques archéologiques (secteurs tramés « sites archéologiques ») sont de plus soumises aux conditions suivantes :

- Tous les dossiers de demandes de permis de construire et de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers doivent être transmis au préfet de Région
- Les travaux visés à l'art R.442.3.1 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS ENCLAVÉS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I – Destinations et sous destinations (définitions)

Destination	Sous-destination
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et leurs annexes (dont piscine). Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtel : établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autre hébergement touristique : constructions autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Destination	Sous-destination
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination Equipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Usages et affectation des sols (aménagement) autorisés et interdits

Objet	Définition
Carrières, gravières	
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés	Le stationnement est une pause de courte durée. On parle de <i>stationnement</i> de caravane lorsque celle-ci reste attelée à la voiture et qu'elle peut être à tout moment déplacée. Sur la voie publique, les règles du code de la route valent : les maires peuvent limiter ce stationnement par arrêté, pour des raisons de circulation ou de protection de l'environnement. Sur les terrains privés, le stationnement est possible après accord de la personne qui a la jouissance du terrain.
Dépôts de véhicules Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	Dépôt de plus de 10 véhicules (dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage, d'exposition, de vente de véhicules)
Dépôts divers	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	
Affouillements et exhaussements du sol	Tous travaux de remblai ou de déblai de plus de 100 m ² et dont la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres
Campings, PRL...	

ZONE U

Zone urbaine mixte et équipée, principalement dédiée à l'habitat, elle comprend :

Le secteur UA correspond aux noyaux historiques du village et du hameau de Contrac. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public.

Le secteur UI destiné à permettre les aménagements et évolutions de la colonie.

Le secteur Ueq dédié aux équipements publics situés hors du centre-bourg

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I – Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X : seulement mise aux normes	X : exploitations nouvelles
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Extension, Annexe dont Piscine	X : UA, UB : unité foncière dans la zone de moins de 2000m ²	X : UB Unité foncière de 2000m² et plus dans la zone : autorisé sous réserve de ne pas compromettre une densification ultérieure selon la densité minimum de 10 logements à l'hectare et de respecter les prescriptions d'emprise au sol (si le chiffre après la virgule est inférieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.) X : UI seules les extensions et annexes sont autorisées. X : Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU, seules les extensions et annexes sont	X : Ueq X : UI et secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU : logement neuf interdit

ZONE U - HABITAT

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
			autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.	
	Hébergement	X : UA, UB	X : UI Seulement extensions/ annexes constructions existantes	X : Ueq X : Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X : UA, UB	X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Restauration		X : UA, UB	X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Commerce de gros			X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X : UA, UB	X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Hôtel et autre hébergement touristique		X : UA, UB	X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Cinéma		X : UA, UB	X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.

ZONE U - HABITAT

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X : UA, Ueq		X : UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X : UA, UB, Ueq , UI Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	X : Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale	X : UA, UB, Ueq	X : UI Seulement lié à la colonie	X : Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Salles d'art et de spectacles	X : UA, UB		X : Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Equipements sportifs	X : Ueq, UI		X : UA, UB, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Autres équipements recevant du public	X : UA, Ueq		X : UB, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X : UB Seulement si lié à une activité existante sur la même unité foncière	X : UA, Ueq, UI, Secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU.
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X si nécessaire à la réalisation d'infrastructures routières ou d'équipements d'intérêt collectif et service public	X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

II – Mixité sociale

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "Dispositions générales"*).

* Voir lexique

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions

- **Secteur UA, Ueq et UI** : l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- **Secteur UB**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
 - 50% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait moins de 500 m² ;
 - 40% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait entre 500 et 1000 m² sans pouvoir excéder 300 m² d'emprise au sol au global ;
 - 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée si celle-ci fait entre 1001 et 1999 m² ;
 - Pour les parcelles non bâties de 2000m² et plus identifiées par une trame sur le document graphique (A0746, A2686, A2681, A3462 et A3715), l'emprise au sol de chaque « ensemble résidentiel individuel » (une habitation et ses annexes et extensions existantes et futures) ne pourra excéder 350m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La reconstruction de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des annexes* est limitée à 3,5 mètres et 2,5 mètres sur les limites séparatives. ;
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que celle des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **Secteur UA** : la hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités est limitée à 9 mètres.
- **Secteur UB** : la hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée plus combles, sans pouvoir excéder 6,5 mètres.
- **Secteur UI** : la hauteur des constructions autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée plus combles, sans pouvoir excéder 6,5 mètres.
- **Dans la zone Ueq**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

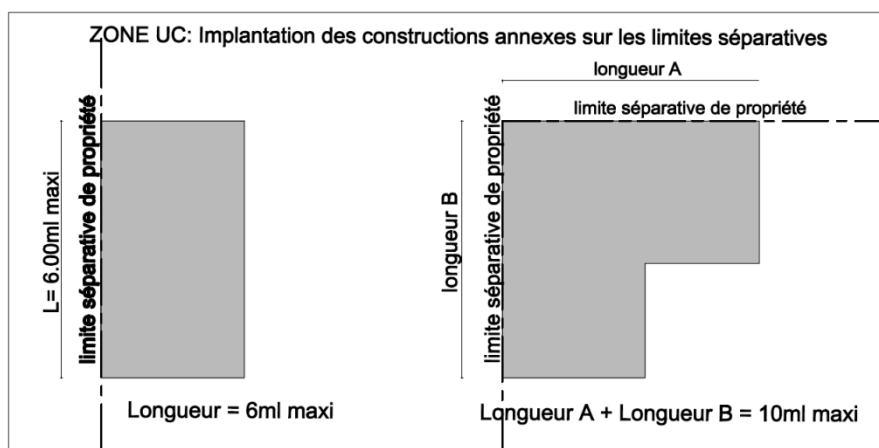
- **Secteur UA** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement de la voie publique. Une implantation différente peut être admise :
 - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;

* Voir lexique

- Pour des raisons liées à la topographie ou à la forme de l'unité foncière ainsi qu'à la sécurité routière sous réserve que cela soit dument justifié. Un mur de clôture pourra être exigé pour maintenir visuellement la continuité du bâti. Dans ce cas, l'implantation de la construction est libre à l'arrière de la clôture bâtie.
 - Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant ;
 - Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments non destinés à être démolis qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
- **Secteurs UB et UI :** Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :
- A 15 m minimum de l'axe de la RD 223
 - Pour les autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions (hors garages) doivent être implantées à 4 m minimum de la limite du domaine public actuel ou projeté ;
- **Exceptions :**
- Les extensions* de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
 - Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.

1.4 Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

- **Secteur UA :**
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales sauf s'il s'agit de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative ;
 - Les façades et pignons non réalisés en limite séparative doivent être implantés à une distance (comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché) au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;
 - Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle : non réglementée
- **Secteur UB :** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- **Les annexes*** (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m sur ladite limite, ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



- **Les piscines** devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).
- **Secteurs Ueq et UI** : non réglementé.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Pour les parcelle de moins de 2000m², l'implantation des constructions sur la parcelle n'est pas réglementée

Pour les parcelle de 2000m² et plus, l'implantation des constructions sur la parcelle ne devra pas compromettre la densification ultérieure de la parcelle selon les principes définis (*voir emprise au sol*).

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut*des clôtures
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- **En secteur UA** : les enduits seront teintés dans la masse dans le ton rappelant les enduits réalisés au sable et à la chaux (dégradé d'ocres ou de gris) avec une finition grattée fin ou lisse. Les façades en pierre sont autorisées sous réserve que le matériau utilisé présente l'aspect de la pierre du pays.

* Voir lexique

2.2 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie ;
- Les fenêtres de toit* sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.
- **En secteur UA :**
 - Les ouvertures auront une proportion nettement verticale. Des exceptions pourront intervenir dans le cas de réhabilitations de bâtiments anciens, ainsi que pour les portes, garages, vitrines de magasins...
 - Pour les châssis de toit, la dimension maximale autorisée est de 78cm de large x 98cm de hauteur, l'implantation se fait en alignement des ouvertures en façade ou des trumeaux, sans volets roulants. L'ensemble sera de ton gris foncé.
 - Sur les baies, les encadrements bois existants seront restaurés ou remplacés à l'identique.

2.3 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.
- **En secteur UA, dans le périmètre du secteur protégé au titre des abords de l'église (monument historique) :**
 - Les nouvelles menuiseries seront réalisées en matériau bois, à petits carreaux (3 ou 4 carreaux par vantail), volets battants en bois (volets roulants non autorisés).
 - Les portes de garage seront soit à deux battants en bois soit en métal basculante à lames verticales avec un habillage bois lames verticales.

2.4 Les toitures

- **En restauration :** l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- **En cas de toiture traditionnelle :**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, ardoise, terre cuite de couleur brune ou rouge ... ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
 - La pente sera comprise entre 30 et 100%.
- Les toitures terrasses sont interdites dans le **secteur UA** ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- **En secteur UA, dans le périmètre du secteur protégé au titre des abords de l'église (monument historique) :**
 - Les tuiles noires de type PV10 et le bac acier ne sont pas autorisées. En substitution, les couvertures peuvent recevoir des tuiles ardoisées type beauvoise graphite ou équivalent.
 - Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur les couvertures principales d'habitation. Ils sont possibles au sol ou sur un bâtiment secondaire de type abri ou garage non accolé à la maison, et doivent être non visibles depuis l'espace public
 - Les descentes d'eau pluviale et gouttières sont demandées en zinc.

2.5 Les éléments rapportés

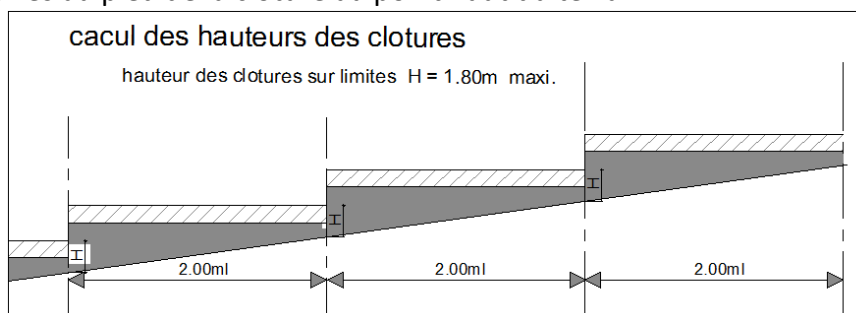
- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

2.6 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris ceux de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.7 Règles générales concernant les clôtures :

- Les murets de pierres existants devront être conservés ou remis en état,
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre ;
- **S'il est prévu, le mur-bahut*** ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur. Il sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Les murs-bahut* sont interdits pour **les clôtures en limite directe**, non séparée par une voie, **avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)**
- **Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives**, un ou deux murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- **Secteur UA** pour créer l'alignement lorsque l'implantation de la construction à l'alignement n'est pas possible, un mur de clôture implanté à l'alignement et percé d'un portail, le tout reprenant les codes architecturaux traditionnels (hauteur, aspect des matériaux) sera autorisé.
- **En secteur UA, dans le périmètre du secteur protégé au titre des abords de l'église (monument historique)**, les portails et portillons, en bois ou en métal, auront une partie basse pleine et une partie supérieure ajourée avec un barreaudage vertical. Le pvc n'est pas accepté en matériau de clôture, portail ou portillon.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

* Voir lexique

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage** s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.

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

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- **Dans les secteurs UA, Ueq et UI** : non règlementé
- **Dans le secteur UB** :
 - 20% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait moins de 500m².
 - 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci est comprise entre 500 et 1000m² ;
 - 35% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devront être non-imperméabilisés et végétalisés si celle-ci fait entre 1001 m² et 2000 m².
 - 40% des parcelles de plus de 2000m² (A0746, A2686, A3462 et A3715) devront être non-imperméabilisés et végétalisés ou écoaménagés. La localisation des surfaces en pleine terre ou éco-aménageables sera compatible avec le principe de densification (voir emprise au sol).
 - La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et fortement déconseillée dans les jardins (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives et guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).
 - Dans les **secteurs tramés** identifiés au titre de l'article L.151.23 du CU, les boisements seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même dimension et nature).

IV. Stationnement

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **Secteur UA** : non règlementé.

ZONE U - HABITAT

- **Secteur UB :** il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.
- **Secteurs Ueq et UI,** le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 40 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Voir lexique

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- **Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations**, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE Ueco

Zone équipée à vocation d'activités économiques, elle comprend deux secteurs au sud du bourg et en bordure de RD223

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
	Annexe et Piscine			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X Seulement les constructions à usage d'artisanat	X Commerce de détail
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtel et autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		

ZONE Uéco - ACTIVITES

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements) :

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs	X		
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers		X Sous réserve d'une bonne intégration dans le site	
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière*.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* en pied de construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 7 mètres ;
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement n'est pas réglementée ;

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation doit être implantée à 15 m minimum de l'axe de la RD 223
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

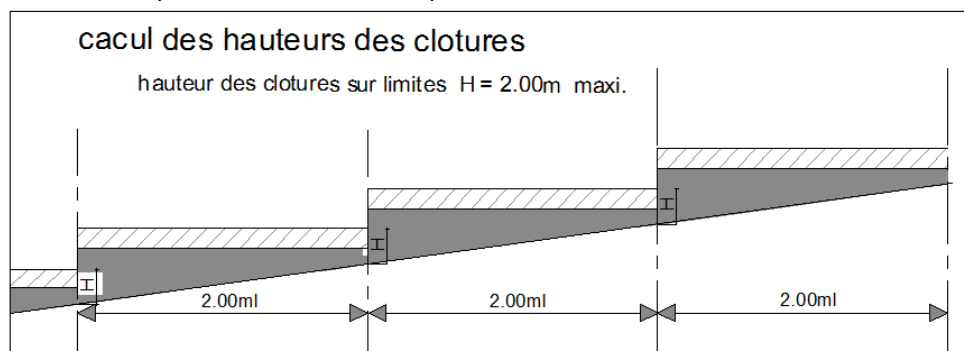
2.1 Façades, matériaux et couleurs

* Voir lexique

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, avec une attention particulière portée du côté donnant sur l'espace public et/ou sur la zone Agricole (A) ou Naturelle (N) ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre.

2.3 Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Les murs-bahut* sont interdits pour les clôtures en limite directe, non séparée par une voie avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage** s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.

* Voir lexique

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées et végétalisées

- Un écran végétal composé de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document) doit être créé **par rapport à la route RD 223** ;
- 40 % au moins des unités foncière* (comprise dans la zone) des constructions ou installations devront être non-imperméabilisées et végétalisées ;
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau de la trame verte et bleue
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et fortement déconseillée dans les jardins (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives et guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

* Voir lexique

SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I – Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

II – Desserte par les réseaux

2.1 Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AUT

Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation touristique.

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I. Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement Hébergement			X
	Annexe, extension		X Extensions et annexes des habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel et autre hébergement touristique		X Autre hébergement touristique	X Hôtel
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé,			

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population	Interdites
	établissements d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs		X Aire de jeux	
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements)

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol			X
Campings		X	
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X
Aire de camping-Car		X Sous réserve de respecter les principes de l'OAP et dans la limite de 10 emplacements	

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* des constructions (hors piscine)

- **Les constructions à usage d'hébergement touristique** ne pourront excéder 25 m² d'emprise au sol* et de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50m² d'emprise au sol existante et 80m² de surface de plancher;
- **L'ensemble des annexes* à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol*.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 100 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- Les constructions **à usage d'hébergement touristique** seront de plain-pied sans pouvoir excéder 2,5 mètres de hauteur.
- La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* et 2,5 mètres sur les limites séparatives.
- **La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et services publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural et paysager des lieux.
- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes* des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Restauration et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites.
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- **En restauration :** l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- **En cas de toiture traditionnelle :**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, ardoise, terre cuite de couleur brune ou rouge ... ;
 - Les lignes de faitage* devront, sauf raisons techniques, respecter les logiques environnementale et climatique liées au développement durable ;
 - La pente sera comprise entre 30 et 100%.
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

* Voir lexique

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;

2. 2 Constructions à usage d'hébergement touristique**Volume**

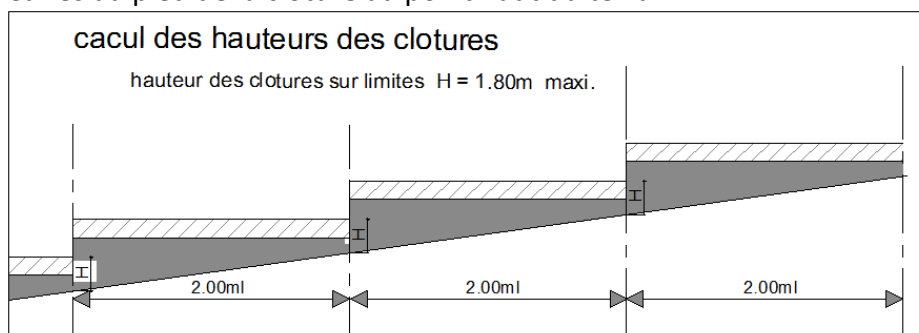
- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;

Construction

- Les constructions à ossature bois seront privilégiées ;
- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois ;
- Les bardages métalliques sont interdits.

2.5 Règles générales concernant les clôtures :

- Les murets de pierres existants devront être conservés ou remis en état,
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre ;
- **Les murs-bahuts*** sont interdits ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures peuvent être constituées soit :

- **Par des haies vives composées de plusieurs essences végétales** pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- **D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage** sans mur-bahut ;
- **Les murs-bahut sont interdit**
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.

* Voir lexique

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

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les surfaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière ;
- Les stationnements et l'aire de camping-cars seront écoaménagées ;
- Les boisements doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives et guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).
- Les vestiges de l'ancienne forge seront préservés

IV. Stationnement

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

* Voir lexique

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les voies nouvelles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend :

Le secteur A_{tvb} correspondant aux espaces identifiés pour des raisons environnementales

Une trame matérialise les zones humides identifiées par le Conseil Départemental

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

I. Destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X : A Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole	X : A Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation. X : Atvb Les bâtiments d'exploitation sous réserve qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate.	
	Exploitation forestière			X : A, Atvb
Habitation	Logement			X : A, Atvb
	Hébergement			X : A, Atvb
	Annexe, extension		X : A, Atvb Sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;	

ZONE A - AGRICOLE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel et autre hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectation des sols (aménagements)

Objet	Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs			X
Carrières, gravières			X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés		X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules			X
Dépôts divers			X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			X
Affouillements et exhaussements du sol		X Seulement si nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;	
Campings			X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances			X

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol* :

- **Les nouvelles constructions à usage d'habitation** ne pourront excéder 200 m² d'emprise au sol* et 250m² de surface de plancher.
- **L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra pas excéder 50 m² d'emprise au sol et 80 m² surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes* à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol*.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 100 m².
- **L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des constructions usage d'habitation** autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres.
- **La hauteur des annexes*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole** est non règlementée ;
- **La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions ;
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectifs et services publics pourront être implantés librement.
- Une implantation différente peut être admise :
 - Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
 - Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural et paysager des lieux.
- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes* des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment principal. Dans le secteur Atvb, cette distance est ramenée à 15 m.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Restauration et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites.
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

* Voir lexique

Les toitures

- **En restauration** : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- **En cas de toiture traditionnelle** :
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, ardoise, terre cuite de couleur brune ou rouge ... ;
 - Les lignes de faitage* devront, sauf raisons techniques, respecter les logiques environnementale et climatique liées au développement durable ;
 - La pente sera comprise entre 30 et 100%.
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;

2. 2 Constructions des bâtiments d'exploitation agricole

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

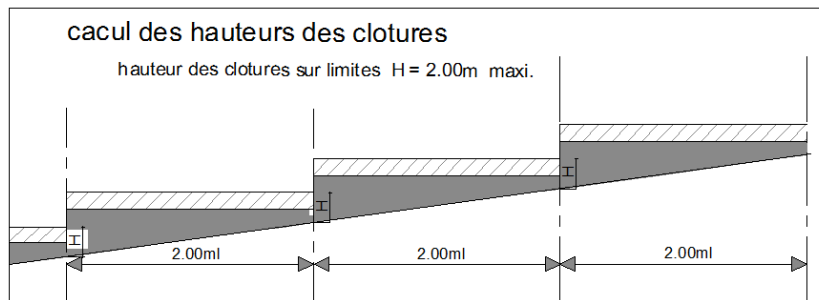
Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faitage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Les clôtures :

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

* Voir lexique



- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits.
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahut* sont interdits ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.

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

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les haies et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf, sur justificatifs pour des raisons de sécurité.
- Secteur tramé « **zones humides** » repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les zones humides identifiées doivent être préservées et maintenues dans leur intégrité et leur fonctionnalité. Les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide sont interdits ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies champêtres (*voir exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document*).
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau de la trame verte et bleue.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et fortement déconseillée dans les jardins (*voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives et guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège*).

* Voir lexique

IV. Stationnement

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

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

La zone comprend :

Un secteur N_{tvb} correspondant aux espaces protégés au titre de la trame Verte et Bleue

Un secteur N_p correspondant aux protections paysagères

Une trame matérialise les zones humides identifiées par le Conseil Départemental

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**I. Destinations et sous destinations**

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X : N	X : N _{tvb} Sous réserve que les bâtiments d'exploitation n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et qu'ils permettent le passage de la faune à proximité immédiate	X : N _p X : N, N _{tvb} : - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère

ZONE N – NATURELLE ET FORESTIERE

Destination	Sous-destination	Autorisées	Autorisées sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :	Interdites
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
	Annexe, extension et Piscine		X : N, Ntvb Sous réserve de respecter les prescriptions définies ci-dessous en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ; X : Np Sous réserve de ne pas compromettre la perspective sur le village depuis la route de Banat.	X : N, Np, Ntvb : - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtel et autres Hébergement touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	X : A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère
	Etablissements d'enseignement, établissements de santé, établissements d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

ZONE N – NATURELLE ET FORESTIERE

Usages et affectation des sols

Objet		Autorisés	Autorisés sous conditions	Interdits
Garages collectifs de caravanes, camping-cars ou résidences mobiles de loisirs				X
Carrières, gravières				X
Stationnement de caravanes ou camping-cars isolés			X Dans les bâtiments et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	
Dépôts de véhicules				X
Dépôts divers				X
Terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés				X
Affouillements et exhaussements du sol			X Seulement si nécessité par la réalisation d'infrastructures routières	
Campings				X
Parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances				X

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I. Volumétrie et implantation des constructions

- **L'ensemble des extensions* des constructions à usage d'habitation** demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol et 50 m² surface de plancher ;
- **L'ensemble des annexes* à l'habitation** (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol*.
- **Les piscines** sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 150 m².
- **L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière** hors habitation et locaux accessoires n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- **La hauteur des annexes*** des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres ;
- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière** est limitée à 15 mètres ;
- **La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement** n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants** pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.
- Une implantation différente peut être admise :
 - Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
 - Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2).
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural et paysager des lieux.
- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, **les annexes* des constructions à usage d'habitation** (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 15 mètres en tout point du bâtiment principal.

II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Rénovation des constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites.
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

* Voir lexique

- **En restauration** : l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté, matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;

2. 2 Constructions des bâtiments d'exploitation forestière

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

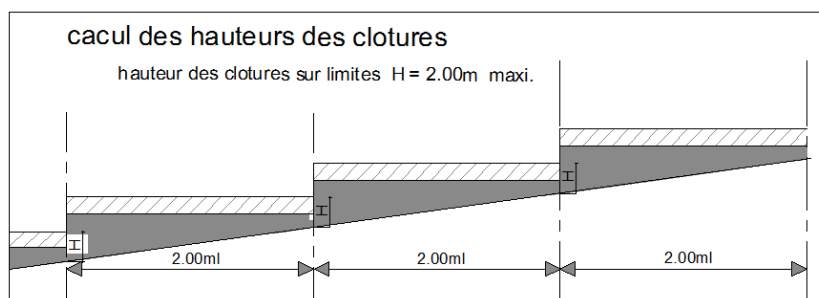
- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Les clôtures :

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



* Voir lexique

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits.
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Les murs bahut* sont interdits ;
- Les nouvelles clôtures à proximité des cours d'eau doivent être transparentes aux crues avec une possibilité d'ouverture pour laisser passer les équipes et le matériel nécessaire aux travaux. Les coupes à blanc le long des cours d'eau sont interdites conformément à l'arrêté préfectoral portant prescriptions à l'entretien des cours d'eau et de leurs berges, des ravines et fossés datant du mois de juin 2019.

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

3.1 Surfaces en pleine terre* ou éco-aménageables*

- Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés le cas échéant sauf, sur justificatifs pour des raisons de sécurité.
- Dans le secteur tramé « **zones humides** » repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols, les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- Les aires de stationnement seront arborées et majoritairement éco-aménagées ;
- Une marge de recul de 10 mètres par rapport au haut de berges est à respecter pour toutes nouvelles constructions le long des cours d'eau de la trame verte et bleue
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes et/ou allergisantes est interdite en bord de cours d'eau et fortement déconseillée dans les jardins (voir en annexe liste non exhaustive des espèces invasives et guide pour la reconnaissance des plantes envahissantes de la Fédération Départementale des associations agréées pour la pêche et la protection du milieu aquatique de l'Ariège).

IV. Stationnement

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

* Voir lexique

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I. Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II. Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe / Extension

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

L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du code de l'urbanisme.)

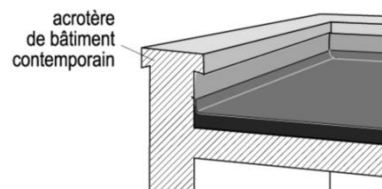
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

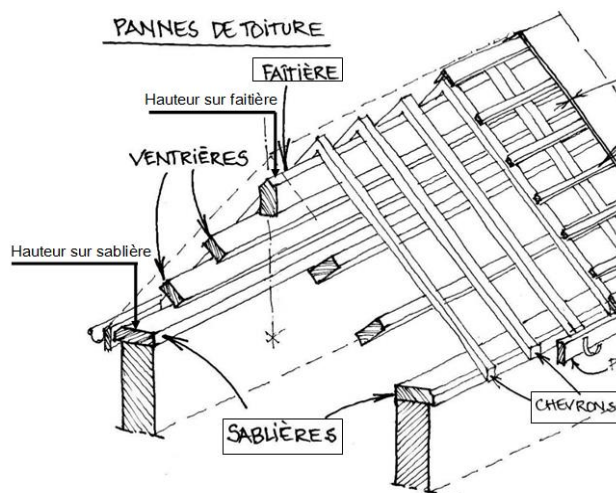
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Emprise au sol

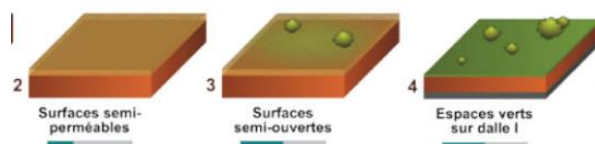
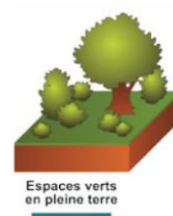
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces pouvant rentrer en compte pour le calcul de l'emprise au sol, cas général :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine, hors plage périphérique (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol* ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables en opposition avec surfaces imperméables

- **Surfaces imperméables** : revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage...)
- **Surfaces en pleine terre** : Espace vert en contact direct avec la terre naturelle. Surface favorable et disponible au développement de la faune et de la flore.
- **Surfaces éco-aménageables** : surfaces aux revêtements perméables pour l'air et l'eau on distingue plusieurs degrés de porosité suivant les aménagements.
 - **Surfaces semi perméables**, perméables mais sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable
 - **Surfaces semi ouvertes**, perméable avec végétation (dalle sur bois, dalles gazon, treillis de pelouse).
 - **Espaces verts sur dalle**, sans continuité avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80cm.



Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

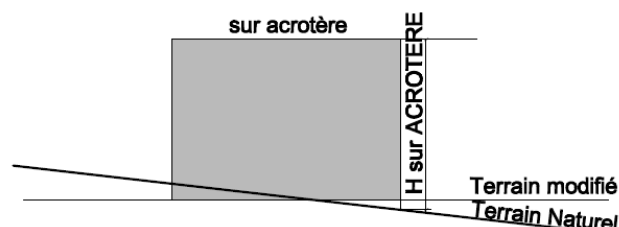
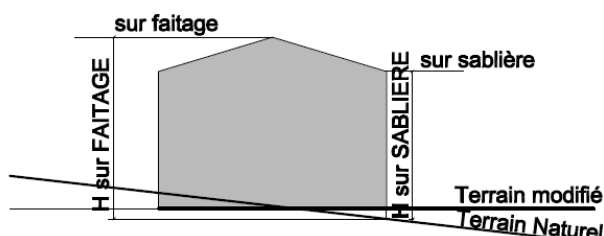
Génoises : fermeture d'avant-toit , formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière ou sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Mesure des hauteurs des constructions



Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.
- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture.



Quelques exemples



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Place de midi ou parking de midi

Place de parking à accès simple et rapide. C'est une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements intermédiaires (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)**Logements**

- Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements sociaux (définition Insee) :

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Unité foncière

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

PALETTE VÉGÉTALE

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES « champêtres »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- synringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troène des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulnus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelanchier lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A ÉVITER :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Pyracantha - Arbres aux Papillons - Aubépine - Bambous - Canne de Provence - Herbe de la Pampa	- Pyracantha - Buddleia davidii - Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys - Pleioblastus - Arundo donax - Cortaderia

