

*DEPARTEMENT DE L'ARIEGE*

---

**COMMUNE DE SAINT PIERRE DE  
RIVIERE**

---

**1<sup>ère</sup> modification du  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**APPROBATION**

**REGLEMENT ECRIT**

---

Pièce n°4.1

CABINET INTERFACES+  
2 CHEMIN DE LA SERRE  
09 600 AIGUES VIVES



DECEMBRE 2018

Dispositions générales .....	3
zone UA .....	6
zone UC .....	13
zone AU .....	20
zone A.....	28
zone N.....	37

# Dispositions générales

## Article 1 – champ d’application

Le territoire communal de Saint Pierre de Rivière a fait l’objet d’un découpage en zones différentes sur lesquelles s’appliquent le règlement écrit, objet du présent document.

## Article 2 – portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

1) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les principes suivants :

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations.

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est susceptible, en raison de sa localisation, d’être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement.

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.

2) **Les servitudes d’utilité publiques** mentionnées dans le porté à connaissance remis par l’Etat et disponible en Mairie. Le plan des servitudes est annexé au plan local d’urbanisme.

3) **Les articles du Code de l’Urbanisme** et d’autres législations relatives au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

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

5) **Les prescriptions** découlant de l’ensemble des législations en matière d’accessibilité des personnes à mobilité réduite.

6) **Les Arrêtés Préfectoraux**, notamment l’Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies et à la mise en œuvre du plan

national anti-dissémination du chikungunya, de la dengue et autres arboviroses dans le département de l'Ariège.

## Article 3 - division du territoire en zones

### Les zones urbaines UA et UC

- La zone UA correspond aux deux parties du centre bourg, St-Pierre-de-Dessous et St-Pierre-de-Dessus ainsi qu'aux hameaux de Jean de Gaillard et de Fouchard. La forme urbaine y est caractérisée par un bâti la plupart du temps continu et à l'alignement. La préservation de cette morphologie doit être encouragée par le règlement (implantation sur au moins une des limites séparatives...). La zone UA est desservie par l'assainissement collectif sauf aux hameaux de Fouchard et de Jean de Gaillard.
- La zone UC correspond à la zone d'extension urbaine qui s'est développée de façon plus ou moins organisée. Elle est très partiellement desservie par l'assainissement collectif. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire plutôt banal, sans caractéristiques propres, avec des constructions isolées sur les parcelles privatives, de taille plus ou moins importante en fonction de la présence ou non de l'assainissement. Une densification de ce tissu urbain doit être encouragée.

### Les zones à urbaniser AU1 et AU0

Ce sont les espaces de développement stratégique de la commune.

Ces zones sont le lieu privilégié pour l'extension urbaine de la commune dans l'optique d'un développement durable, d'une mixité sociale et d'une vraie réflexion sur l'adaptation de l'architecture à l'environnement. Les zones AU sont limitées aux secteurs déjà en partie urbanisés, avec une consommation minimale des espaces.

- Les zones AU1 sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement suite à l'approbation du PLU. Il existe 3 zones AU1 (AU1 « Dessus-Sud », AU1 « Dessus-Est », et AU1 « Saint-Peyré »). Les zones AU1 ont fait l'objet de réflexions traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'urbanisation des zones AU1 est autorisée au fur et à mesure de la viabilisation des lots, suivant les principes décrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones AU0 sont bloquées (réserves foncières) et pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Il existe 2 zones AU0 (zone AU0 « Dessous Nord » et AU0 « Saint-Peyré »).

### Les zones agricoles A, Atvb et Atvb1

Ce sont des zones réservées à l'activité agricole, qui constitue un élément économique majeur, ainsi qu'un des facteurs de qualité du cadre de vie.

- La zone A est une zone Agricole correspondant principalement aux milieux ouverts. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Elle comprend des habitations et leurs annexes liées ou non liées à une exploitation agricole.
- La zone Atvb est une zone agricole trame verte et bleue située sur les terrains classés en cœur de biodiversité et en pôle d'intérêt écologique. Tout comme en zone A, la zone Atvb permet la préservation de l'activité agricole (culture, bâtiments...) en lien avec les enjeux environnementaux. Elle comprend des habitations et leurs annexes liées ou non liées à une exploitation agricole.
- La zone Atvb1 est créée car la commune souhaite y soutenir l'activité agricole, sachant qu'à long terme certains de ces espaces pourraient devenir urbanisables compte tenu de leur proximité immédiate avec les espaces déjà partiellement urbanisés. Seule la pratique agricole est autorisée, à l'exclusion des bâtiments (susceptibles de provoquer des nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitat existant ou à venir).

### **Les zones naturelles Nj, Nt et Ntvb**

Les différentes zones correspondent à différents types d'espaces naturels.

- La zone Ntvb correspond aux espaces naturels linéaires, boisés ou non, liés à la présence de l'eau (ripisylves de l'Arget et ses affluents), souvent inondables et dont la continuité formalise la notion de corridor écologique et pôle d'intérêt. L'ensemble des espaces non bâtis, liés à l'Arget et indiqués comme inondables dans la cartographie informative.
- La zone Nj correspond aux jardins familiaux au nord de St-Pierre-de-Dessus.
- La zone Nt permet l'aménagement d'une aire naturelle de camping, sur un espace boisé de qualité et marqué par un relief certain orienté vers le sud.

**Les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. Ils sont repérés sur le plan de zonage selon la légende.

**La protection des éléments naturels au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.** Les zones humides, les sources et les alignements de végétaux sont repérés sur le plan de zonage, selon la légende.

### **Article 4 – adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

### **Article 5 – équipements publics**

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

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

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

# Zone UA

## Caractéristiques de la zone

La zone UA correspond aux deux parties du centre bourg, St-Pierre-de-Dessous et St-Pierre-de-Dessus ainsi qu'aux hameaux de Jean de Gaillard et de Fouchard. La forme urbaine y est caractérisée par un bâti la plupart du temps continu et à l'alignement. La préservation de cette morphologie doit être encouragée par le règlement (implantation sur au moins une des limites séparatives...). La zone UA est desservie par l'assainissement collectif sauf aux hameaux de Fouchard et de Jean de Gaillard. Ce dernier hameau devrait bénéficier d'une extension du réseau d'assainissement des eaux usées à partir de 2018.

## PROTECTION DES ELEMENTS ECOLOGIQUES au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les sources sont repérées sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 2 UA.

## Article 1 UA - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale.
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 UA.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanage.
- Les dépôts de véhicules.

## Article 2 UA – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'ils ne doivent pas en entraîner une augmentation.
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux ou de services, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

## Sources classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Toutes interventions ne devront pas en perturber l'écoulement.

## Article 3 UA – accès et voirie

### 1) Accès :

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.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les nouveaux accès sur la route départementale n°8A sont interdits.

## **2) Voirie :**

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

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Aux exigences des véhicules d'enlèvement des déchets urbains si nécessaire.

A partir de trois constructions (habitat, commerce...), que la voirie soit publique ou privée :

- Une aire de retournement sera demandée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans le cas où le véhicule de ramassage des déchets urbains pénètre à l'intérieur de l'impasse, la dimension de l'aire de retournement devra leur permettre cette manœuvre.
- Les trottoirs seront aménagés aux normes d'accessibilité et ils desserviront l'ensemble des accès.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes ou suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Article 4 UA – desserte par les réseaux**

### **Principe général**

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Eaux usées**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

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

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la taille de la parcelle, la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du réseau existant.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit, ce dernier sera raccordé au collecteur s'il existe.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Communal d'Assainissement Pluvial annexé au dossier de PLU.

### **Réseaux secs**

L'enfouissement des réseaux secs et celui des raccordements aux particuliers sont obligatoires pour les constructions neuves, sauf impossibilité technique.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les réseaux secs pourront être posés en façade suivant un tracé unique, s'insérant au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 5 UA – caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 UA – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul identique à celui de la construction voisine ou mitoyenne s'il est différent de l'alignement.

Pour les constructions des terrains riverains de 2 voies publiques, elles doivent s'implanter à l'alignement d'une des deux voies, avec une préférence pour la voie la plus au nord.

L'extension d'une construction existante doit être réalisée soit à l'alignement, soit avec le même recul que la construction initiale.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

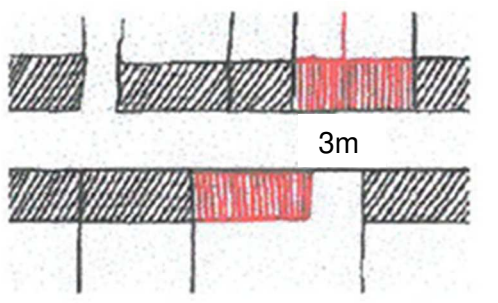


## Article 7 UA – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées :

- En ordre continu d'une limite latérale à une autre.
- Ou sur une seule limite latérale, la distance à l'autre limite latérale ne pouvant alors être inférieure à 3m.



### Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimale de 3m de la limite de fond de parcelle.

### Cas des constructions existantes

Dans le cas d'une construction existante dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée dans les deux alinéas précédents, toute surélévation doit être réalisée à l'aplomb de la construction existante. De plus, les extensions ne pourront modifier les reculs existants, sauf à respecter les deux premières règles.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur au minimum une limite séparative. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 8 UA – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

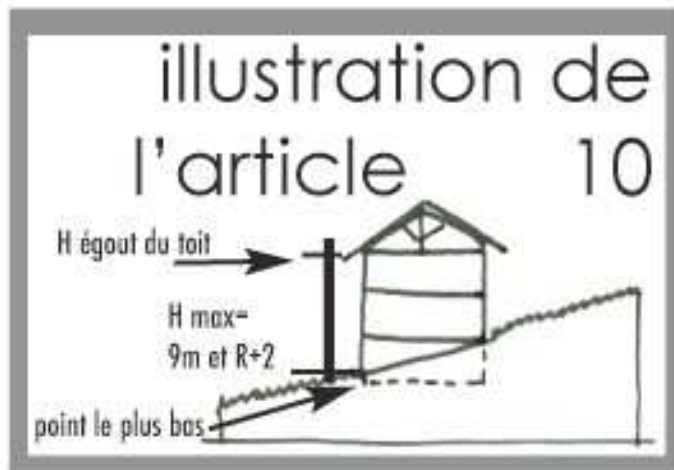
## Article 9 UA - emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 UA - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant tous travaux), ne devra pas excéder 9m à l'égout du toit, soit R+2 (rez-de-chaussée plus 2 étages).

Une hauteur supérieure pourra être autorisée lorsqu'il existe une construction d'une hauteur supérieure sur une parcelle mitoyenne ; dans ce cas, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser celle de la construction présente sur la parcelle mitoyenne.



Les annexes en limite séparative ne pourront pas dépasser 3m au faitage.

## Article 11 UA – aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR), disponible en mairie, et notamment les principes suivants :

- Mettre en place des volumétries simples.
- Prêter une attention particulière à l'intégration des annexes par rapport au bâtiment principal et au contexte environnant.
- Privilégier des ouvertures plus hautes que larges.
- Veiller à ce que les couleurs des enduits soient en cohérence avec l'existant et les enduits du contexte environnant.
- Installer de préférence des menuiseries en bois.
- Les coffres des volets roulants seront installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique liée au bâtiment, ils pourront être situés dans l'encadrement extérieur. Dans ce cas, ils devront être masqués par un dispositif de type lambrequin (pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal,

bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre).

### **Toitures**

Hors annexes légères, le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite, telle que la tuile canal ou romane de couleur rouge.

Hors toiture plate, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

En toitures plates, le projet veillera à éviter les eaux stagnantes et ainsi la création de gîtes larvaires conformément à l'Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive aux essences végétales locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

Les clôtures pourront être composées :

- D'un mur bahut, il sera réalisé en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels. Dans tous les cas, la clôture ne pourra excéder 2m de hauteur et les murs pleins d'une hauteur supérieure au mur bahut sont interdits.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, il conviendra de travailler avec un mur végétal de qualité. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

## **Article 12 UA – stationnement des véhicules**

### **Concernant le stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Concernant le stationnement des vélos**, selon l'importance de l'opération, les bâtiments collectifs pourront présenter des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) à hauteur de 0.75 m<sup>2</sup> de surface par logement.

## **Article 13 UA – espaces libres, plantations, espaces boisés**

Non règlementé.

## **Article 14 UA – coefficient d'occupation des sols**

Abrogé.

## **ARTICLE 15 UA – performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## ARTICLE 16 UA – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique. Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment. En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

# Zone UC

## Caractéristiques de la zone

La zone UC correspond à la zone d'extension urbaine qui s'est développée de façon plus ou moins organisée. Elle est très partiellement desservie par l'assainissement collectif. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire, sans caractéristiques propres, avec des constructions isolées sur les parcelles privatives, de taille plus ou moins importante en fonction de la présence ou non de l'assainissement. Une densification du tissu urbain doit être possible à condition que la desserte par l'assainissement collectif l'autorise.

## PROTECTION DES ELEMENTS ECOLOGIQUES et PAYSAGERS au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones humides et les sources sont repérées sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 2 UC. Les zones humides sont des milieux inondés ou gorgés d'eau pendant toute ou partie de l'année. Ces espaces constituent des sites d'alimentation et ou de reproduction de nombreuses espèces de flore et de faune.

Les alignements de végétaux sont repérés sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Ces alignements jouent un rôle important dans la qualité paysagère et écologique du territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13 UC.

## Article 1 UC - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 UC.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanage.
- Les dépôts de véhicules.

## Article 2 UC – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'ils ne doivent pas entraîner une augmentation.
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux ou de services, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

## Zones humides classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Toutes interventions entraînant le changement de destination des sols sont interdites.
- Toutes interventions dans un périmètre de 25m devront être précédées d'une demande d'autorisation en mairie.

**Sources classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

- Toutes interventions ne devront pas en perturber l'écoulement.

## Article 3 UC – accès et voirie

### 1) Accès :

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.

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

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

### 2) Voirie :

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

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Aux exigences des véhicules d'enlèvement des déchets urbains si nécessaire.

A partir de trois constructions, que la voirie soit publique ou privée :

- Une aire de retournement sera demandée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans le cas où le véhicule de ramassage des déchets urbains pénètre à l'intérieur de l'impasse, la dimension de l'aire de retournement devra leur permettre cette manœuvre.
- Les trottoirs ou accotements seront aménagés aux normes d'accessibilité et ils desserviront l'ensemble des accès.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes ou suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

## Article 4 UC – desserte par les réseaux

### Principe général

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Eaux usées

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau

public d'assainissement collectif.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Dans les zones d'assainissement collectif non encore équipées, ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être by-passée lors de la mise en service du réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

### **Eaux pluviales**

Lors d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

Les bassins d'orage (de type bassins secs) nécessaires aux opérations autorisées devront être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, parc, jeux, plantations...).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols. Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la taille de la parcelle, la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du réseau existant.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit, ce dernier sera raccordé au collecteur s'il existe.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Communal d'Assainissement Pluvial annexé au dossier de PLU.

### **Réseaux secs**

L'enfouissement des réseaux secs et celui des raccordements aux particuliers sont obligatoires pour les constructions neuves.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les réseaux secs pourront être posés en façade suivant un tracé unique, s'insérant au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 5 UC – caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## Article 6 UC – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

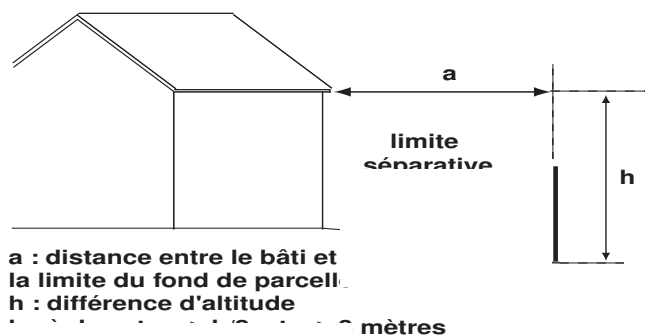
Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 7 UC – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



*a : distance entre le bâti et la limite de parcelle*

*h : différence d'altitude*

*La règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  m*

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 8 UC – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

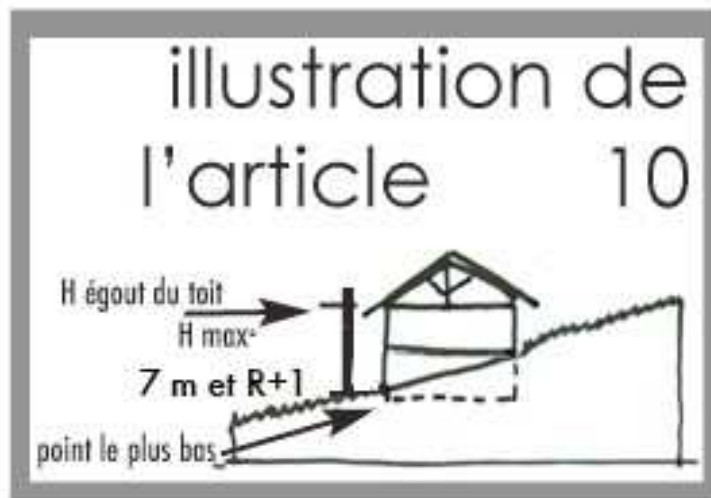
## Article 9 UC - emprise au sol

Non réglementé.



## Article 10 UC – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant tous travaux), ne devra pas excéder 7m à l'égout du toit, soit R+1 (rez-de-chaussée plus 1 étage).



Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, la règle ci-avant pourra ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes en limite séparative ne pourront pas dépasser 3m au faitage.

## Article 11 UC – aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager. Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) disponible en mairie, et notamment le principe suivant :

- Les coffres des volets roulants seront installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique liée au bâtiment, ils pourront être situés dans l'encadrement extérieur. Dans ce cas, ils devront être masqués par un dispositif de type lambrequin (pièce d'ornement découpée soit en bois soit en métal, bordant un avant-toit en saillie ou le haut d'une fenêtre).

### Toitures

Hors annexes légères, le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite, telle que la tuile canal ou romane de couleur rouge.

Hors toiture plate, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

En toitures plates, le projet veillera à éviter les eaux stagnantes et ainsi la création de gîtes larvaires conformément à l'Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive aux essences végétales locales.  
*Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

Les clôtures pourront être composées :

- D'un mur bahut, il sera réalisé en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels. Dans tous les cas, la clôture ne pourra excéder 2m de hauteur et les murs pleins d'une hauteur supérieure au mur bahut sont interdits.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, il conviendra de travailler avec un mur végétal de qualité. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

## **Article 12 UC – stationnement des véhicules**

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

Pour les logements, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privé.
- Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...), une place de stationnement par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé :

- 1 place de stationnement-voiture par 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces (la superficie totale des stationnements n'excédant pas 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce).
- 1 place de stationnement-voiture par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services.
- 1 place de stationnement-voiture par 2 chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement-voiture pour 10 places de restaurant.

**Concernant le stationnement des vélos**, selon l'importance de l'opération, les bâtiments collectifs pourront présenter des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) à hauteur de 0.75 m<sup>2</sup> de surface par logement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 13 UC – espaces libres, plantations, espaces boisés**

Pour les activités, les plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement a minima.

La végétation identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit être maintenue. Le défrichage de ces haies n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif.
- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 14 UC – coefficient d'occupation des sols**

Abrogé.

## **ARTICLE 15 UC – performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE 16 UC – infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique. Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment. En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

# Zone AU

## Caractéristiques des zones AU1 et AU0

Ce sont les espaces de développement stratégique de la commune. Les zones AU1 sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement suite à l'approbation du PLU. Les zones AU0 sont bloquées (réserve foncière) et pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification ou révision du PLU. Les zones AU1 ont fait l'objet de réflexions traduites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces zones sont le lieu privilégié pour l'extension urbaine de la commune dans l'optique d'un développement durable, d'une mixité sociale et d'une vraie réflexion sur l'adaptation de l'architecture à l'environnement. Les zones AU sont limitées aux secteurs déjà en partie urbanisés, avec une consommation minimale des espaces.

Les zones AU1 sont au nombre de 3. L'urbanisation est conditionnée à la viabilisation des lots, viabilisation compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette urbanisation est possible au fur et à mesure de la mise en place des équipements publics.

## PROTECTION DES ELEMENTS ECOLOGIQUES et PAYSAGERS au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les alignements de végétaux sont repérés sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Ces alignements jouent un rôle important dans la qualité paysagère et écologique du territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13 AU.

## Article 1 AU - occupations et utilisations du sol interdites

### En zone AU1 :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage artisanal.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale.
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2 AU.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanage.
- Les dépôts de véhicules.

### En zones AU 0 :

Toutes constructions autre que celles visées à l'article 2 AU.

## Article 2 AU – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone AU1, sous réserve de leur compatibilité avec la pièce " Orientations d'Aménagement et de Programmation " :

- Les constructions non interdites à l'article 1 AU.
- Les constructions nouvelles, réalisées au fur et à mesure de leur viabilisation, suivant les principes fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les installations classées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

- Les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de bureaux, de commerces ou de services, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

**En zone AU0 :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 3 AU – accès et voirie

Tout nouvel accès privatif sur la RD11a est interdit.

### 1) Accès :

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.

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

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

### 2) Voirie :

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

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Aux exigences des véhicules d'enlèvement des déchets urbains si nécessaire.

A partir de trois constructions, que la voirie soit publique ou privée :

- Une aire de retournement sera demandée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans le cas où le véhicule de ramassage des déchets urbains pénètre à l'intérieur de l'impasse, la dimension de l'aire de retournement devra leur permettre cette manœuvre.
- Les trottoirs ou accotements seront aménagés aux normes d'accessibilité et ils desserviront l'ensemble des accès.

Les voiries et liaisons piétons/vélos devront être compatibles avec les principes illustrés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## Article 4 AU – desserte par les réseaux

### Principe général

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

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Eaux usées**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Dans chaque zone à urbaniser, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

Les bassins d'orage (de type bassins secs) nécessaires aux opérations autorisées devront être aménagés de façon à permettre d'autres usages (espaces verts, parc, jeux, plantations...).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, conservées, puis infiltrées dans les sols.

Pour ce faire, le particulier pourra par exemple intégrer un système de récupération des eaux de pluies à son projet de construction.

Toutefois, si la taille de la parcelle, la nature des sols, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur s'il existe, tout en respectant le débit du réseau existant.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit, ce dernier sera raccordé au collecteur s'il existe.

Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux de ruissellement polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement des eaux. Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Communal d'Assainissement Pluvial annexé au dossier de PLU.

### **Réseaux secs**

L'enfouissement des réseaux secs et celui des raccordements aux particuliers sont obligatoires pour les constructions neuves, sauf impossibilité technique.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Collecte des déchets urbains**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront être intégrés à l'opération.

## **Article 5 AU – caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

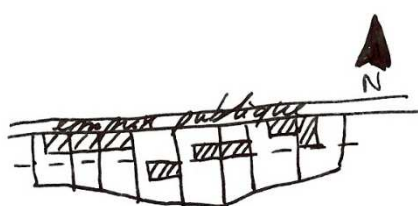
## Article 6 AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsqu'elles sont situées au sud des voies est/ouest, les constructions autres que les garages doivent s'implanter dans une bande allant de l'alignement à 5m. Pour des raisons de sécurité routière, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

Lorsqu'elles sont situées au nord des voies est/ouest ou le long des voies nord/sud, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3m minimum de l'alignement.

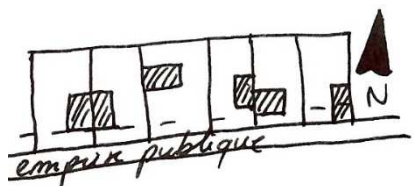
Pour des raisons de sécurité routière, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les annexes à l'habitat obéissent aux mêmes règles.



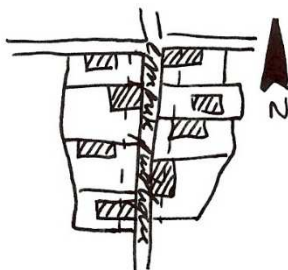
Implantation des constructions dans une bande allant de l'alignement à 5m.  
Implantation des garages en recul de 5m minimum.

*Illustration des futures constructions implantées au sud des voies est ouest*



Implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3m minimum.  
Implantation des garages en recul de 5m minimum.

*Illustration des futures constructions implantées au nord des voies est ouest*



Implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3m minimum.  
Implantation des garages en recul de 5m minimum.

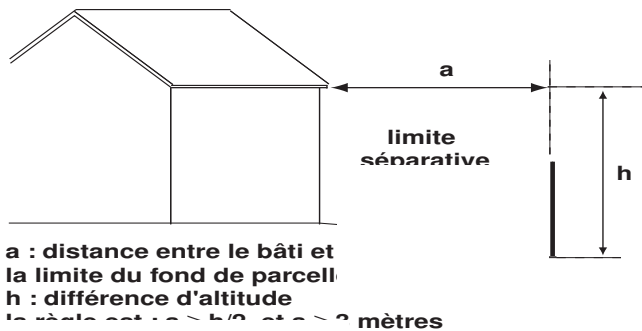
*Illustration des futures constructions implantées à l'est ou à l'ouest des voies nord sud*

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.



## Article 7 AU – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



*a* : distance entre le bâti et la limite de parcelle

*h* : différence d'altitude

La règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  m

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 8 AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

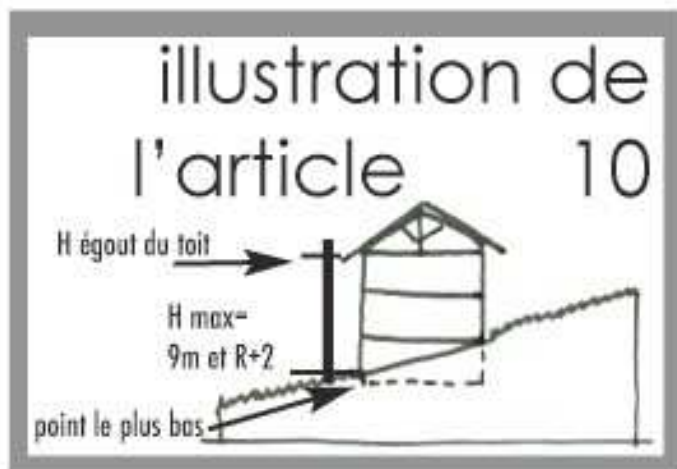
## Article 9 AU - emprise au sol

Non réglementé.



## Article 10 AU - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant tous travaux), ne devra pas excéder 9m à l'égout du toit, soit R+2 (rez-de-chaussée plus 2 étages).



Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, la règle ci-avant pourra ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes en limite séparative ne pourront pas dépasser 3m au faitage.

## Article 11 AU – aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager. Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR) disponible en mairie, et notamment le principe suivant :

- Les coffres des volets roulants seront installés à l'intérieur des constructions.

### Toitures

Hors annexes légères, le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite, telle que la tuile canal ou romane de couleur rouge.

Hors toiture plate, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

En toitures plates, le projet veillera à éviter les eaux stagnantes et ainsi la création de gîtes larvaires conformément à l'Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive aux essences végétales locales.  
*Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

Les clôtures pourront être composées :

- D'un mur bahut, il sera réalisé en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels. Dans tous les cas, la clôture ne pourra excéder 2m de hauteur et les murs pleins d'une hauteur supérieure au mur bahut sont interdits.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, il conviendra de travailler avec un mur végétal de qualité. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

### **Article 12 AU – stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies circulables sur des emplacements prévus à cet effet. Sur l'espace public le stationnement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### **Pour les logements, il est exigé :**

- Deux places de stationnement par logement sur la propriété privé.
- Pour les logements à vocation sociale (HLM, conventionnement ANAH, Etat...), une place de stationnement par logement.
- Une place de stationnement par logement sur l'espace public (aire de stationnement ou bordure de voirie hors cheminement doux).

#### **Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé :**

- 1 place de stationnement voiture par 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces (la superficie totale des stationnements n'excédant pas 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce).
- 1 place de stationnement voiture par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et services.
- 1 place de stationnement voiture par 2 chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement voiture pour 10 places de restaurant.

**Concernant le stationnement des vélos**, selon l'importance de l'opération, les bâtiments collectifs pourront présenter des emplacements spécifiques (stationnement couvert ou dispositif d'attache...) à hauteur de 0.75 m<sup>2</sup> de surface par logement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 13 AU – espaces libres, plantations, espaces boisés**

La végétation identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit être maintenue. Le défrichage de ces haies n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif.
- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

Pour les logements, au moins 50% des espaces libres devront être traités en jardin planté ou enherbé, et/ou avec un matériau poreux ou qui permet le passage de l'eau (caillebotis par exemple).

Les espaces libres et les plantations devront être compatibles avec les principes illustrés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 14 AU – coefficient d'occupation des sols**

Abrogé.

## **ARTICLE 15 AU – performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE 16 AU – infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le projet de construction devra permettre la création ou l'anticipation des infrastructures nécessaires à l'implantation et au raccordement de la fibre optique. Ces fourreaux seront déployés sous voirie nouvelle et jusqu'au bâtiment. En cas d'impossibilité souterraine, ces éléments pourront être mis en place en aérien.

# Zone A

## Caractéristiques de la zone A

C'est une zone réservée à l'activité agricole qui constitue un élément économique majeur, ainsi qu'un des facteurs de qualité du cadre de vie. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Elle comprend des habitations et leurs annexes liées ou non liées à une exploitation agricole.

## Caractéristiques de la zone Atvb

La zone Atvb est une zone agricole trame verte et bleue située sur les terrains classés en cœur de biodiversité et en pôle d'intérêt écologique.

Tout comme en zone A, la zone Atvb permet la préservation de l'activité agricole (culture, bâtiments...) en lien avec les enjeux environnementaux.

Elle comprend des habitations et leurs annexes liées ou non liées à une exploitation agricole. Elle comprend également un changement de destination, sur l'ancien bâtiment agricole (grange) situé en bordure du hameau de Fouchard, sur la parcelle n°1186.

## Caractéristiques de la zone Atvb1

La zone agricole inconstructible se situe à l'est du territoire communal, en bordure avec Foix, sur le corridor des milieux ouverts identifié au SCOT. Elle se situe également au centre du territoire, afin de marquer la limite urbaine à Saint Pierre de Dessus et Saint Pierre de Dessous. A noter que le SCOT identifie sur ce secteur un corridor des milieux boisés, qui n'a pas vocation à être construit.

## PROTECTION DES ELEMENTS ECOLOGIQUES et PAYSAGERS au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones humides et les sources sont repérées sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 2 A. Les zones humides sont des milieux inondés ou gorgés d'eau pendant toute ou partie de l'année. Ces espaces constituent des sites d'alimentation et ou de reproduction de nombreuses espèces de flore et de faune.

Les alignements de végétaux sont repérés sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Ces alignements jouent un rôle important dans la qualité paysagère et écologique du territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13 A.

## Article 1 A - occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2 A sont interdits.

## Article 2 A – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### En zone Atvb1 :

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

- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (aire de stationnement non imperméabilisée...).

**En zone A :**

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

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site :
  - Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
  - Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l'agrotourisme (vente sur site de produits directement issus de l'exploitation, ateliers, visites...), à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
  - Les bâtiments destinés au logement des exploitants agricoles à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à 100 mètres maximum des bâtiments techniques ou sièges d'exploitations, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ses habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques. La surface de plancher maximale sera de 250m<sup>2</sup>.
  - L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), en anticipation de la règle de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural).
  - Les extensions mesurées et l'aménagement des constructions existantes pour leur changement de destination en bâtiments liés aux activités de diversification et l'agrotourisme (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité agricole, gîtes ruraux...).
  - Les extensions mesurées et l'aménagement des bâtiments existants liés à l'agrotourisme (gîtes ruraux, camping à la ferme ...).
- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière, sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (neuf + ancien), à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux habitations existantes, (piscines, remises, garages...), à la date d'approbation du présent PLU, sans création de logement, à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole et forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
  - Qu'elles soient implantées moins de 35 mètres de la construction principale.
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes liées à l'exploitation agricole de moins de 15m de hauteur.

- La construction, sans fondation, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à l'activité agricole, à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La pose de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (aire de stationnement non imperméabilisée ...).

### **En zone Atvb**

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole ou forestière ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site :
  - Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
  - Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l'agrotourisme (vente sur site de produits directement issus de l'exploitation, ateliers, visites...), à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l'exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l'activité de diversification soit accessoire à l'activité agricole.
  - Les bâtiments destinés au logement des exploitants agricoles à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à 100 mètres maximum des bâtiments techniques ou sièges d'exploitations, sauf impossibilité foncière ou autre dûment justifiée. Dans tous les cas, ses habitations ne pourront être autorisées qu'après la construction des bâtiments techniques. La surface de plancher maximale sera de 250m<sup>2</sup>.
  - L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU), en anticipation de la règle de réciprocité (article L.111-3 du Code Rural).
  - Les extensions mesurées et l'aménagement des constructions existantes pour leur changement de destination en bâtiments liés aux activités de diversification et l'agrotourisme (locaux pour la vente de produits de la ferme ou la transformation de produits issus de l'activité agricole, gîtes ruraux...).
  - Les extensions mesurées et l'aménagement des bâtiments existants liés à l'agrotourisme (gîtes ruraux, camping à la ferme ...).
- Le changement de destination de l'ancienne grange agricole en logement située en bordure du hameau de Fouchard et localisé sur le règlement graphique, dans le respect de la tradition architecturale communale.
- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière, sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes, à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la superficie initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (neuf + ancien), à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et



bâti environnants.

- Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux habitations existantes, (piscines, remises, garages...), à la date d'approbation du présent PLU, sans création de logement, à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole et forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
  - Qu'elles soient implantées moins de 35 mètres de la construction principale.
  - Que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- L'implantation d'éoliennes liées à l'exploitation agricole de moins de 15m de hauteur.
- La construction, sans fondation, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à l'activité agricole, à conditions :
  - Que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou forestière du secteur.
  - Que leur aspect extérieur s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La pose de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (aire de stationnement non imperméabilisée...).

**Zones humides classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

- Toutes interventions entraînant le changement de destination des sols sont interdites.
- Toutes interventions dans un périmètre de 25m devront être précédées d'une demande d'autorisation en mairie.

**Sources classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

- Toutes interventions ne devront pas en perturber l'écoulement.

### Article 3 A – accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou s'il n'est pas réalisé d'aménagement dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès nouveaux sur la RD17 sont interdits.

### Article 4 A – desserte par les réseaux

#### **Principe général**

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la

réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, doivent être assurés par le propriétaire dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

### **Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction le nécessitant devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents spécifiques devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Communal d'Assainissement Pluvial annexé au dossier de PLU.

### **Réseaux secs**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production autonomes.

Les coffrets techniques devront être intégrés aux éléments de clôture.

## **Article 5 A – caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **Article 6 A – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Hors agglomération**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25m de l'axe de la RD17 pour l'habitat, 20 m de l'axe de la RD17 pour les autres constructions,
- 15m de l'axe des RD11a et RD811 pour l'habitat, 10 m de l'axe des RD11a et RD811 pour les autres constructions,



- 5 m de la limite d'alignement des autres voies et emprises p u b l i q u e s .

### En agglomération

Toute construction devra être implantée en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

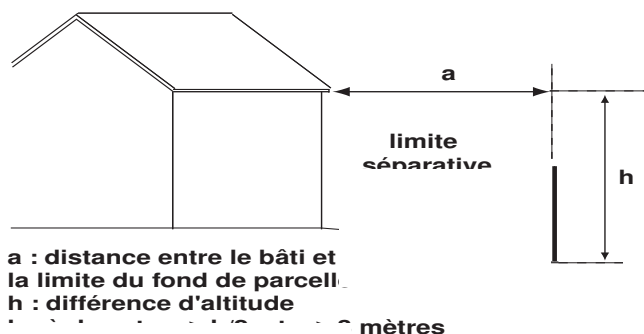
Pour des raisons de sécurité routière, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les reculs indiqués ne s'appliquent pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; le recul devra être au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 7 A – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



*a* : distance entre le bâti et la limite de parcelle

*h* : différence d'altitude

La règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  m

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des fossés et des murets de pierres sèches existants.

Un recul de 10 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau ainsi que des haies végétales.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 8 A – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

## Article 9 A - emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10 A – hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée par rapport mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant tous travaux).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout. La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions techniques à usage agricole ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement.

## Article 11 A – aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

### Constructions autres qu'à usage technique

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager. Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR), disponible en mairie, et notamment les principes suivants :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*
- Les constructions en ligne de crête sont interdites.
- Les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne, lors d'une réhabilitation, sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

### **Toitures**

Hors annexes légères, le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite, telle que la tuile canal ou romane de couleur rouge.

Hors toiture plate, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

En toitures plates, le projet veillera à éviter les eaux stagnantes et ainsi la création de gîtes larvaires conformément à l'Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies.

## **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive aux essences végétales locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

Les clôtures pourront être composées :

- D'un mur bahut, il sera réalisé en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 0,60m et surmonté ou non d'une grille, d'un grillage et/ou d'un dispositif brise-vue privilégiant les matériaux naturels. Dans tous les cas, la clôture ne pourra excéder 2m de hauteur et les murs pleins d'une hauteur supérieure au mur bahut sont interdits.
- Les matériaux occultant de type bâche synthétique, lames en PVC ou autres sont interdits. Pour occulter la vue, il conviendra de travailler avec un mur végétal de qualité. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

## Constructions à usage technique

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie. Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR), disponible en mairie, et notamment les principes suivants :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie du terrain. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente. Si pour des raisons techniques, le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*
- Les constructions en ligne de crête sont interdites.
- La couverture sera de couleur à dominante marron foncé ou gris anthracite.
- La toiture monopente est autorisée uniquement pour les bâtiments construits dans la pente. Dans ce cas, le faitage doit être accolé à la pente.
- Les façades en pierres apparentes, en enduit ou bardage bois devront s'intégrer à l'environnement bâti. Le bardage bois de teinte naturelle ou foncée, ainsi que les matériaux de teinte similaire devront présenter une qualité de détails (nervures du bois...). Tous devront être de « teinte mate » (les teintes brillantes et lasurées sont donc interdites). Les bardages métalliques sont autorisés, de teintes marron foncé ou gris anthracite. Les teintes claires sont à proscrire. L'emploi des rondins et de matériaux modulaires non naturels et non enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit. Les enduits seront de teinte grise, dans les tons gris des pierres locales. Les teintes vives et blanches sont interdites, sauf élément de détails.
- Les éléments architecturaux de l'architecture ancienne, lors d'une réhabilitation, sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

## **Article 12 A – stationnement des véhicules**

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

## **Article 13 A – espaces libres, plantations, espaces boisés**

La végétation identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit être maintenue. Le défrichage de ces haies n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif.
- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

## **Article 14 A – coefficient d'occupation des sols**

Abrogé.

## **ARTICLE 15 A – performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE 16 A – infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Zone N

## Caractéristiques de la zone

Cette zone regroupe plusieurs types d'espaces avec :

- En secteur Ntvb, les espaces naturels linéaires, boisés ou non, liés à la présence de l'eau (ripisylves de l'Arget et ses affluents), souvent inondables et dont la continuité formalise la notion de corridor écologique et pôle d'intérêt. L'ensemble des espaces non bâtis, liés à l'Arget et indiqués comme inondables dans la cartographie informative.
- En secteur Nj, les espaces de jardins familiaux au nord de St-Pierre-de-Dessus sont repérés.
- En secteur Nt, l'aménagement d'une aire naturelle de camping est envisagé sur un espace boisé de qualité et marqué par un relief certain orienté vers le sud.

## PROTECTION DES ELEMENTS ECOLOGIQUES et PAYSAGERS au sens de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les zones humides et les sources sont repérées sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 2 N. Les zones humides sont des milieux inondés ou gorgés d'eau pendant toute ou partie de l'année. Ces espaces constituent des sites d'alimentation et ou de reproduction de nombreuses espèces de flore et de faune.

Les alignements de végétaux sont repérés sur le règlement graphique, afin d'en assurer leur préservation et leur maintien. Ces alignements jouent un rôle important dans la qualité paysagère et écologique du territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont indiquées à l'article 13 N.

## Article 1 N - occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exception de celles visées à l'article 2 N.

## Article 2 N – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions doivent prendre en compte la zone inondable telle qu'elle est précisée dans la cartographie informative (cf annexes du dossier de PLU). Toutes les occupations et utilisations du sol y sont interdites hormis les réseaux techniques.

### En zone Ntvb :

Sont autorisées si elles ne portent pas atteinte à une activité agricole ou forestière ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et si elles n'entravent ni la fonctionnalité écologique du milieu ni le passage de la faune à proximité immédiate, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (aire de stationnement non imperméabilisée ...).
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### En zone Nj :

Sont autorisés :

- Les abris de jardins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale.

### **En zone Nt :**

A condition de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisés :

- Les aires naturelles de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions et installations de loisirs et de tourisme nécessaires au fonctionnement du camping (aire de stationnement, sanitaire, bâtiment d'accueil...).
- L'habitation du gérant est autorisée, à condition de ne pas excéder 250m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elle devra être réalisée simultanément ou après les constructions affectées aux activités.
- Les annexes de l'habitation du gérant sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 35 mètres de l'habitation. L'emprise au sol totale des annexes bâties est limitée à 100m<sup>2</sup>. Elles devront être réalisées simultanément ou après les constructions affectées aux activités.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

### **Zones humides classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

- Toutes interventions entraînant le changement de destination des sols sont interdites.
- Toutes interventions dans un périmètre de 25m devront être précédées d'une demande d'autorisation en mairie.

### **Sources classées selon l'article L151-23 du code de l'urbanisme :**

- Toutes interventions ne devront pas en perturber l'écoulement.

## **Article 3 N – accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou s'il n'est pas réalisé d'aménagement dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès nouveaux sur la RD17 sont interdits.

## **Article 4 N – desserte par les réseaux**

### **Principe général**

Rappel : il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les futures constructions en l'absence de réseaux.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, doivent être assurés par le propriétaire dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

#### **Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable ou posséder une desserte autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction le nécessitant devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents spécifiques devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le traitement des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Communal d'Assainissement Pluvial annexé au dossier de PLU.

#### **Réseaux secs**

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production autonomes.

Les coffrets techniques devront être intégrés aux éléments de clôture.

### **Article 5 N – caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Hors agglomération**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25m de l'axe de la RD17 pour l'habitat, 20 m de l'axe de la RD17 pour les autres constructions,
- 15m de l'axe des RD11a et RD811 pour l'habitat, 10 m de l'axe des RD11a et RD811 pour les autres constructions,
- 5 m de la limite d'alignement des autres voies et emprises p u b l i q u e s .

#### **En agglomération et en zone Nt**

Toute construction devra être implantée en recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, les garages seront implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

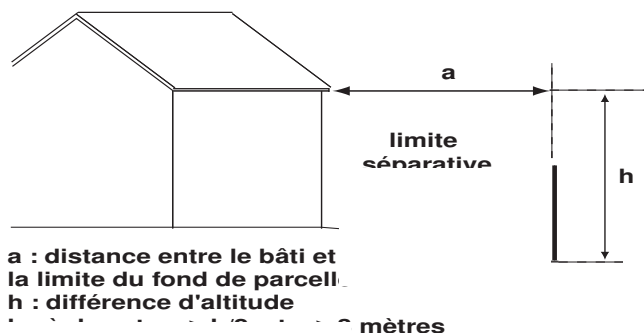


Les reculs indiqués ne s'appliquent pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; le recul devra être au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite du domaine public, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



*a : distance entre le bâti et la limite de parcelle*

*h : différence d'altitude*

*La règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3 m$*

Un recul de 5 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des fossés et des murets de pierres sèches existants.

Un recul de 10 mètres minimum est à respecter par rapport au sommet des berges des cours d'eau ainsi que des haies végétales.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les organes nécessaires au fonctionnement des réseaux souterrains sous voiries (exemple poste de transformation électrique...) ne sont pas soumis à la règle.

## Article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière

Non réglementé.

## Article 9 N – emprise au sol

Non réglementé.



## Article 10 N – hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (avant tous travaux).

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout.

La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement.

## Article 11 N – aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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 constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des démarches relevant du développement durable et des économies d'énergies.

Les constructions doivent prendre en compte les informations et préconisations de la charte du Parc Naturel Régional (PNR), disponible en mairie, et notamment les principes suivants :

- Mettre en place des volumétries simples.
- Les coffres des volets roulants seront installés à l'intérieur des constructions.

### **Toitures**

Hors annexes légères, le matériau de couverture sera la tuile en terre cuite, telle que la tuile canal ou romane de couleur rouge.

Hors toiture plate, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

En toitures plates, le projet veillera à éviter les eaux stagnantes et ainsi la création de gîtes larvaires conformément à l'Arrêté Préfectoral du 12 avril 2018 relatif à la lutte contre les moustiques potentiellement vecteurs de maladies.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive aux essences végétales locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

Toute clôture bâtie est interdite. On privilégiera les haies végétales mixtes aux essences locales. *Se référer à la fiche pratique éditée par le PNR.*

De plus, dans une bande de 5m de part et d'autre des ruisseaux, toute clôture est interdite.

## **Article 12 N – stationnement des véhicules**

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

## **Article 13 N – espaces libres, plantations, espaces boisés**

En Nt, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans tous les secteurs, la végétation identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit être maintenue. Le défrichement de ces haies n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif.
- Uniquement sur un linéaire nécessaire à la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.

## **Article 14 N – coefficient d'occupation des sols**

Abrogé.

## **ARTICLE 15 N – performances énergétiques et environnementales**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l'absorption par le sol des eaux pluviales et de fonte de la neige sera directe.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables (hydro économe...) pour la construction est recommandée. L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE 16 N – infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.