

**DOSSIER SOUMIS A LA  
CONSULTATION PUBLIQUE**



## 1° modification simplifiée

### 3 REGLEMENT

Date	Observation
16/01/2000	Approbation du POS
02/02/2001	1° modification
21/12/2005	2° modification
	1° modification simplifiée

JL/2011

## **SOMMAIRE**

TITRE I .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II .....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES .....	8
AUX ZONES URBAINES.....	8
TITRE III .....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES .....	32
AUX ZONES NATURELLES .....	32
A N N E X E.....	51

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CLERMONT-LE-FORT**.

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

1 - Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles réglementaires suivants :

- R.111.2. - R.111.3.2 - R.111.4 - R.111.14.2 - R. 111.15. - R. 111.21.

2 - Les **SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE** mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.

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

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

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

Il comporte également :

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

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

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

repérées aux plans par leurs indices respectifs UA, UB, UBi, UC, Uca, UCm et délimitées par un tireté.

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

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

repérées aux plans par leurs indices respectifs NA, NC, ND, NDi, NDg, NDar, et délimitées par un tireté.

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

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

A ce titre, l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme dispose que les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou la caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a/ - Dans les zones urbaines (Zone U) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

b/ - Dans les zones naturelles (Zone N) toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

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

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

D'une manière plus détaillée, les sites archéologiques sont régis par les textes suivantes :

- Loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques validée par l'ordonnance n° 45.2092 du 13 Septembre 1945.
- Loi n°80.532 du 15 Juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
- Décret n° 81.428 du 28 Avril 1981 pris pour l'application de la Loi n° 80.532 du 15 Juillet 1980.
- Article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme.
- Décret n° 86.0192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédure d'urbanisme.

## **ARTICLE 9 - OUVRAGES TECHNIQUES**

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

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

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

## **ARTICLE 10 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Les zones grisées sur le plan de zonage ont pour objectif d'attirer l'attention des futurs constructeurs sur le fait que le terrain est touché par une zone de risque géologique. Une carte jointe en annexe au rapport de présentation décrit les différents phénomènes.

Une information sera inscrite, dans les différents actes d'autorisation d'occupation du sol, selon laquelle il sera vivement recommandé au pétitionnaire d'engager, à ses frais, des expertises complémentaires lors de la conception de son projet. L'objectif sera de:

*1/ dans tous les cas*

- \* de déterminer un niveau de fondation suffisamment portant
- \* de déterminer le niveau de la nappe
- \* d'assurer la stabilité des fondations

*2/ lorsque les affouillements et exhaussements de sol sont supérieure à 50 cm*

- \* de démontrer la stabilité des déblais/remblais
- \* de démontrer l'absence d'impact sur les parcelles avoisinantes.

De même, pour **les zones non couvertes par un risque géologique**, il sera vivement recommandé au pétitionnaire d'engager, à ses frais, une étude de fondation.

## **Annexes**

Annexes

## **Emplacements Reserves**

Emplacements Réservés

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

*Les constructions implantées dans la zone grisée du plan de zonage seront soumises aux dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après.*

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

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442. et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes
  - hôtelier et de restauration
  - de service et de bureau
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - de commerce et d'artisanat
2. Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'Article UA.2
3. Les activités relevant du régime des installations classées sont admises si elles sont nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au fonctionnement des activités autorisées.
4. Dans la **zone grisée** (au plan de zonage), il est recommandé à l'aménageur de réaliser un complément d'étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, seules les réhabilitations et extensions mesurées seront autorisées.

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

### ***Sont interdits :***

1. Le stationnement isolé des caravanes.
2. Les constructions nouvelles à usage industriel.
3. Les constructions à usage agricole.
4. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement.
6. Toutes activités relevant du régime des installations classées autres que celles visées à l'Article UA 1 - 5°.
7. Dans une bande de 10 m de la ligne de crête de la falaise, les extensions, les surélévations des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles sont interdites.

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

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

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Voirie :**

Néant

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

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif. Dans l'attente de sa réalisation, les effluents épurés devront être rejetés dans le réseau unitaire existant, sauf mise en place d'un dispositif particulier (fosse étanche).

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

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

#### **3 - Electricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible. Il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façades, ...).

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

S A N S   O B J E T

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

- 1- Les constructions pourront être implantées, sauf disposition contraire mentionnée à l'article 1 :
  - \* soit à l'alignement,
  - \* soit dans le prolongement du bâti existant,
  - \* soit à la ligne d'implantation dominante. (Voir annexe 1).
  - \* soit à une distance, mesurée à partir de la crête du talus, au moins égale à la hauteur du dit talus, dans les secteurs présentant des risques d'effondrement (voir plan de zonage)
- 2 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 3 - Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette, soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.
- 4 - Lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées auX § 1et 2 ci dessus ne s'appliquent pas pour des constructions venant à l'arrière.

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

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

Dans une bande de 12 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article UA.6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Cette construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière si la largeur de façade sur voie est inférieure à 10 mètres ; elle devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives si la largeur de façade est supérieure à 10 mètres. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc. ...).

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

##### **2 - Au-delà :**

d'une profondeur de 12 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article UA.6, les constructions en limite séparative sont autorisées. Si un point de la façade du bâtiment n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sans objet.

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

NON REGLEMENTE

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

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6,50 mètres sous sablière. Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

*Au-delà d'une profondeur de 12 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade, cette hauteur est limitée à 3 mètres sur les limites séparatives. Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera à la hauteur de 3 mètres visée précédent, dans la limite de la façade bâtie (voir annexe 2).*

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

### **1 - Principe général :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien. Un certain nombre de règles architecturales sont prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien, coeur de la commune, une image forte et harmonieuse.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **▫ Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes.

*Les constructions présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.*

#### **2.1 - Façades**

Les enduits au mortier de chaux naturel ou similaire seront légèrement ocrés dans la masse, et seront soit grattés, soit talochés fins ou lissés à la truelle. En aucun cas, les enduits ne devront être appliqués au rouleau.

Les éléments briques seront lavés, brossés ou nettoyés mais devront toujours être préservés. Ils seront rejointoyés au mortier de chaux. Leur restauration se fera à l'aide de briques foraines pleines masses.

Toute la modénature existante seront conservée et restaurée.

#### **2.2 - Ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les volets et menuiseries seront en bois exclusivement, et seront peints obligatoirement. Le blanc et les tons bois naturel (lasure incolore) sont interdits.

#### **2.3 - Couvertures :**

Les toitures seront couvertes en tuile canal, avec une pente de 30 à 35 %. Les souches de cheminées seront placées le plus près possible du faitage.

**3 - Clôtures :**

Les clôtures, réalisées à l'aplomb des talus et berges présentant des risques, seront obligatoirement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures maçonnées, réalisées au droit des berges et talus à risque, devront présenter des dispositions particulières pour prendre en compte ce risque (mur de soutènement...). Dans le cas contraire, elles devront respecter les dispositions ci-après et devront être implantées à une distance, de la crête, au moins égale à la hauteur du talus.

**3.1 - En limite avec le domaine public :**

Si les clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place).

Les clôtures, de façon générale, seront constituées d'un mur bahut de hauteur limitée à 1 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage afin de conserver une certaine transparence du tissu urbain.

Si la clôture a pour rôle d'assurer une continuité de la façade sur rue, un mur plein, pouvant atteindre jusqu'à 2 mètres de hauteur, pourra être réalisé, en harmonie de matériaux et de couleur avec la façade.

**3.2 - En limite séparative**

La hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les murs pleins sont interdits.

La clôture sera constituée de poteaux (béton interdit) et de grillage.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Constructions nouvelles à usage d'habitation :**

Sans objet.

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

S A N S   O B J E T

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

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

SANS OBJET

**ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

SANS OBJET

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La Zone UB correspond à une urbanisation moyennement dense, dans laquelle les constructions sont implantés en ordre discontinu. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de l'artisanat.*

*Cette zone comprend un secteur UB<sub>i</sub> correspondant à la zone inondable de l'Ariège. Les constructions seront soumises, notamment, au respect d'une côte minimale du plancher bas.*

*Conformément aux dispositions de l'article L123.1-7 du Code de l'urbanisme, et dans les seuls secteurs UB et UB<sub>i</sub> des "Fraysses", tout travaux de démolition de constructions sera soumis à un dépôt de permis de démolir.*

*Les constructions et ouvrages implantés dans la zone grisée du plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après.*

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

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Dans le secteur UB et UB<sub>i</sub> des Fraysses, les démolitions seront soumises à une déclaration préalable de permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme.

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

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes
  - hôtelier et de restauration
  - de service, de bureau et d'artisanat
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - de commerce
2. Les activités relevant du régime des installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées à l'alinéa 2.1 ci-dessus.

3. Dans la **zone grisée** (au plan de zonage), il est recommandé à l'aménageur de réaliser un complément d'étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.
4. Les aires de jeux et de stationnement ouvertes au public.

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

- 1 - Pour les constructions ne respectant pas la superficie minimale exigée par l'article 4, l'extension du bâtiment et la construction d'annexes seront autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. cumulée à partir de la date d'approbation de la présente révision de POS, sauf impossibilité liée à l'application de l'article 14.
- 2 - Dans le secteur UBi :
  - 1 - La cote NGF du plancher bas des constructions sera la plus importante des deux ci-après :
    - \* la côte PHEC mentionnée sur le plan annexé au présent règlement
    - \* celle mesurée sur la route N°2 au droit de la parcelle
  - 2 - Les remblais seront limités au strict nécessaire.
  - 3 - les sous-sols situés sous la côte NGF ci-dessus sont interdits.

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

#### ***Sont interdits :***

- 1 - Les constructions et installations situées dans les zones non aédificandi répertoriées sur le plan de zonage (hameau des Fraysses).
- 2 - Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes.
- 2 - Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- 4 - Les activités relevant du régime des installations classées, autres que celles visées à l'article UB 1.
- 5 - Les dépôts de véhicules.
- 6 - Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- 7 - Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 1.

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

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

#### **1 - Accès :**

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

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

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

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

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

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

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

**Dans la zone de risque (zone grisée):** Les tranchées de raccordement au réseau d'eau potable et pour le rejet des eaux usées ou pluviales dans le fossé de collecte, devront être perpendiculaire aux courbes de niveaux, sauf impossibilité technique justifiée.

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conformes aux dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

Les unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement collectif devront présenter une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup>. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement), aucune surface ne sera exigée sous réserve que les dispositions soient prises pour assurer l'assainissement de l'ensemble de l'opération.

Pour les terrains bâtis ne respectant pas les dispositions ci-dessus, une adaptation à la règle sera autorisée conformément aux dispositions de l'article UB 1.3-2<sup>ème</sup> alinéa

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

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

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

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

Dans la mesure du possible. Il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façades, ...).

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

### *Zone UB et UBi des Fraysses*

Pour être constructibles, les parcelles issues d'une division devront présenter une largeur minimum de 12 mètres sur la voie communale N°2.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de 25 m minimum de l'axe de la RD 68 E.

2 - *Zone UB et UBi des Fraysses:*

#### **\* *Le long de la voie communale N°2:***

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 2 m de l'emprise de la voie publique, exceptées les piscines et les locaux techniques qui y sont associés pour lesquels aucune règle n'est imposée

Lorsqu'une construction existe le long de la voie, les prescriptions ci-dessus ne s'applique pas pour des constructions venant à l'arrière.

#### **\* *Autre voie :***

Néant

3 - Les constructions existantes édifiées avec un recul différent pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité.

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

1 - Zone UB des Fraysses et secteur UBi:

Pour les constructions nouvelles, une des façades latérales devra être implantée en limite séparative si la largeur de façade sur voie est **inférieure à 15 mètres**. Si la largeur de façade est supérieure à 15 mètres, la construction pourra être implantée en retrait par rapport aux limites.

Si la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure 3 mètres. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc ...).

**2 - Autres zones :**

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

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

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

NON REGLEMENTEE

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

NON REGLEMENTEE

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière. Cependant, dans le secteur UBi, la hauteur sera prise à partir de la cote NGF visée à l'article 1.*

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

Tout point du bâtiment, implanté sur une des limites séparatives, ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

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

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

### **1 - Principe général :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien. Un certain nombre de règles architecturales sont prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien, coeur de la commune, une image forte et harmonieuse.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **▫ Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes.

*Les constructions présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.*

#### **2.1 - Façades**

Les enduits au mortier de chaux naturel ou similaire seront légèrement ocrés dans la masse, et seront soit grattés, soit talochés fins ou lissés à la truelle. En aucun cas, les enduits ne devront être appliqués au rouleau.

Les éléments briques seront lavés, brossés ou nettoyés mais devront toujours être préservés. Ils seront rejointoyés au mortier de chaux. Leur restauration se fera à l'aide de briques foraines pleines masses.

Toute la modénature existante seront conservée et restaurée.

#### **2.2 - Ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les volets et menuiseries seront en bois exclusivement, et seront peints obligatoirement. Le blanc et les tons bois naturel (lasure incolore) sont interdits.

#### **2.3 - Couvertures :**

Les toitures seront couvertes en tuile canal ou similaire, avec une pente de 30 à 35 %. Les souches de cheminées seront placées le plus près possible du faîtage.

### **3 - Zone UB des Fraysses et secteur UBi :**

Le long de la voie communale N°2, le linéaire bâti des constructions nouvelles à usage d'habitation devra représenter au moins 50 % de la largeur de la parcelle.

Les constructions devront avoir leur faîtage parallèle à la voie.

### **4 - Clôtures :**

Les clôtures, réalisées à l'aplomb des talus et berges présentant des risques, seront obligatoirement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures maçonnées devront respecter les dispositions ci-après et devront être implantées à une distance de la crête au moins égale à la hauteur du talus.

#### **4.1 - En limite avec le domaine public :**

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées d'un mur bahut d'environ 1,40 mètres de haut, couronné par des briques foraines.

#### **4.2 - En limite séparative**

La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 mètres. Les murs pleins seront enduits ou réalisés en matériaux traditionnels (brique et galets).

Dans le cas de clôtures grillagées, les poteaux en béton sont interdits.

En zone UBi, Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures autorisées ne devront pas comporter de soubassement, elles devront être ajourées et ne pas dépasser 1,50 mètres de hauteur.

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

#### **1 - Habitations :**

##### **1.1 - Logements:**

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

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

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

\* l'une située à l'intérieur de la parcelle ;

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

#### **2 - Bureaux, services, artisanat :**

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1** - Pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif ou autonome regroupé : C.O.S. non réglementé.
- 2** - Pour les constructions et opérations non desservies par le réseau d'assainissement collectif, le C.O.S. est fixé à :
  - 0,08 pour les constructions à usage d'habitation.
  - 0,20 pour les constructions comportant des commerces, des services ou de l'artisanat.
- 3** - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.

#### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'est autorisé que pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre conformément à la réglementation en vigueur (voir titre I - article 6).

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

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

*Elle comprend un secteur:*

- Ucm pour lequel un schéma d'aménagement est joint en annexe au présent règlement.
- UCa pour lequel des dispositions architecturales particulières ont été adoptées.

*Les constructions et ouvrages implantés dans la zone grisée du plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après.*

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

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes
  - de commerce, d'artisanat, de services
  - d'équipement collectif et public
2. Les installations et travaux divers sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC.2.
3. Les activités relevant du régime des installations classées soumises à **déclaration** nécessaires à la vie du quartier ou au fonctionnement des activités autorisées dans l'alinéa 2.1 ci-dessus.
4. Dans la **zone grisée** (au plan de zonage), il est recommandé à l'aménageur de réaliser un complément d'étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.

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

Pour les constructions ne respectant pas la superficie minimale exigée par l'article 5, l'extension du bâtiment et la construction d'annexes seront autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. cumulée, à partir de la date d'approbation de la présente révision de POS, sauf impossibilité issue de l'application de l'article 14

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****Sont interdits :***

1. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, aires de stationnement.
2. Les constructions relevant du régime des installations classées autres que celle visées à l'article UC.1.
3. Les terrains de camping et caravanning soumis à autorisation préalable.
4. Les affouillements et exhaussements de sol non liés à des travaux de construction.
5. Le stationnement isolé des caravanes.
6. Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole

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

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

#### **1 - Accès :**

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **3 . Secteur UCm**

Les accès devront être réalisés conformément au schéma d'aménagement annexé au présent règlement.

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

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

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

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

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

**Dans la zone de risque (zone grisée):** Les tranchées de raccordement au réseau d'eau potable et pour le rejet des eaux usées ou pluviales dans le fossé de collecte, devront être perpendiculaire aux courbes de niveaux, sauf impossibilité technique justifiée.

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

Toutefois en l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront être conformes aux dispositions de la carte d'aptitude à l'assainissement individuel jointe en annexe.

Les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement devront présenter une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup> minimum. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement), la surface minimum pourra être ramenée à 1.500 m<sup>2</sup> sous réserve que les dispositions soient prises pour assurer l'assainissement de l'ensemble de l'opération.

Pour les terrains bâtis ne respectant pas les dispositions ci-dessus, une adaptation à la règle sera autorisée conformément aux dispositions de l'article UC 1.3-2<sup>ème</sup> alinéa

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

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

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

*Dans la zone grisée :*

Lorsque la construction n'est pas raccordée à un fossé de collecte, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2.500 m<sup>2</sup>.

### **3 - Electricité - Téléphone :**

Dans la mesure du possible. Il sera fait recours à des solutions techniques discrètes (enfouissement, accrochage sur façades, ...).

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

1 - Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 4 et ci-dessous, l'unité foncière devra présenter une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup>.

### **2 - Secteur UCa**

La largeur des terrains sur la RD 35 devra être au minimum de 20 mètres.

### **3 - Secteur UCm + UC "Maridats"**

Le découpage des unités foncières devra être compatible avec celui défini dans le schéma d'aménagement joint au présent règlement.

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

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimum :

- de 25 m de l'axe de la RD 68 E et du RD 35
- de 15 m de l'axe de l'axe des autres voies
- *en présence d'un talus instable*, le recul sera égal à la hauteur de ce dernier. Dans ce cas, la distance sera mesurée à partir de la crête du talus.

2 - Les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur pourront faire l'objet d'agrandissements et d'aménagements avec un recul au moins égal à l'existant à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité.

**Secteur Uca :**

Les constructions à usage d'habitations, commerces, artisanats et les équipements collectifs et publics devront être implantés dans la zone hachurée mentionnée sur le plan de zonage.

Pour les constructions annexes (piscines, abris, pool house,...), cette règle ne sera pas exigée.

**Secteur Ucm :**

Les constructions devront être implantées dans la zone hachurée portée sur le plan d'aménagement annexé au présent règlement.

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

- 1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes édifiées avec un recul inférieur qui pourront faire l'objet d'une extension mesurée avec un recul au moins égal à l'existant.

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

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

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

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

- 1 - L'emprise au sol totale ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière. En cas de réalisation de bâtiments à usage commercial, l'emprise au sol pourra être portée à 30%.
- 2 - Cet article n'est pas applicable pour les bâtiments publics et les équipements d'infrastructure

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

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder:

- 6 mètres au faîtage.
- 3 mètres sur chaque limite séparative

Les ouvrages techniques (château d'eau, ligne E.D.F., etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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

### **1 - Principe général :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien. Un certain nombre de règles architecturales sont prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien, coeur de la commune, une image forte et harmonieuse.

### **2 - Dispositions particulières :**

#### **▫ Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les règles suivantes.

*Les constructions présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.*

#### **2.1 - Façades**

Les enduits au mortier de chaux naturel ou similaire seront légèrement ocrés dans la masse, et seront soit grattés, soit talochés fins ou lissés à la truelle. En aucun cas, les enduits ne devront être appliqués au rouleau.

Les éléments briques seront lavés, brossés ou nettoyés mais devront toujours être préservés. Ils seront rejointoyés au mortier de chaux. Leur restauration se fera à l'aide de briques foraines pleines masses.

#### **2.2 - Ouvertures :**

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les volets et menuiseries seront en bois exclusivement, et seront peints obligatoirement. Le blanc et les tons bois naturel (lasure incolore) sont interdits.

#### **2.3 - Couvertures :**

Les toitures seront couvertes en tuile canal ou similaire, avec une pente de 30 à 35 %. Les souches de cheminées seront placées le plus près possible du faîtage.

### **3 - Clôtures :**

La hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres. Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures, réalisées à l'aplomb des talus et berges présentant des risques, seront obligatoirement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures maçonnées devront être implantées à une distance de la crête au moins égale à la hauteur du talus:

Les clôtures seront constituées:

- d'une grille ou grillage. Les poteaux en béton sont interdits.
- ou d'un mur bahut de hauteur limitée à 0,60 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

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

Cet article concerne :

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

### **1 - Habitations :**

#### **1.1 - Constructions individuelles :**

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par lot ou logement, sauf dans le cas de logements sociaux pour lesquels une place de stationnement sera exigée.

### **2 - Bureaux, services, commerces, artisanat :**

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

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

### **1 - Autres plantations existantes :**

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

### **2 - Espaces libres - Plantations :**

- \* Sur chaque unité foncière privative 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- \* Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements

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

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

- 1 - Pour les constructions raccordées au réseau d'assainissement collectif ou autonome regroupé, le C.O.S. est fixé à :
  - 0,30 pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 0,40 pour les constructions comportant des activités.
- 2 - Pour les constructions assainies avec un dispositif individuel, le C.O.S. est fixé à :
  - 0,08 pour les constructions à usage d'habitation.
  - 0,20 pour les constructions comportant des activités.
- 3 - Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.

**ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement du coefficient d'occupation des sols fixé à l'article 14 est autorisé pour la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, et ce, conformément à la réglementation en vigueur (voir titre I - article 6).

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE NA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone comprend des terrains peu équipés, destinés à l'urbanisation future à vocation d'habitat. Ils sont situés à proximité de l'école, dans les quartiers "les Maridats et En Sérié".*

*Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.O.S., et sera subordonnée à la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif.*

*Le règlement et l'aménagement des zones devront être compatibles avec les prescriptions réglementaires indiquées dans le rapport de présentation.*

*Les constructions et ouvrages implantés dans la zone "grisée" du plan de zonage seront soumis aux dispositions de l'article 10, titre 1 et celles décrites ci-après.*

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

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

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

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Dans la zone grisée (au plan de zonage), il est recommandé à l'aménageur de réaliser un complément d'étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.

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

- L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes non contiguës au bâtiment principal.
- Les équipements publics faisant l'objet d'un emplacement réservé.

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

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

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

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

#### **Accès :**

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

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

**Dans la zone de risque (zone grisée):** Les tranchées de raccordement au réseau d'eau potable et pour le rejet des eaux usées ou pluviales dans le fossé de collecte, devront être perpendiculaire aux courbes de niveaux, sauf impossibilité technique justifiée.

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

NON REGLEMENTEES

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

NON REGLEMENTEE

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

- 1 - A moins que la construction ne soit implantée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Des implantations autres sont possibles dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement des bâtiments existants.

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

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

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

NON REGLEMENTEE

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

La hauteur maximale ne pourra excéder 6m sous sablière.

Tout point du bâtiment, implanté sur la limite séparative, ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

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

#### **1 - Constructions à usage d'habitation et annexes:**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### **2 - Clôtures :**

Les clôtures, réalisées à l'aplomb des talus et berges présentant des risques, seront obligatoirement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures maçonnées devront respecter les dispositions ci-après et devront être implantées à une distance de la crête au moins égale à la hauteur du talus.

#### ***2.1 - En limite avec le domaine public :***

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées d'une grille ou d'un mur bahut de hauteur limitée à 0,60 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Les murs pleins sont interdits.

**2.2 - En limite séparative**

Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

**ARTICLE NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

SANS OBJET

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

**Espaces libres - Plantations :**

Sur chaque unité foncière privative 10% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain.

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

**ARTICLES NA 14 et NA 15**

SANS OBJET

## **ZONE NC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

***Les constructions nouvelles seront soumises aux dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après. A cet effet, il sera utile de se référer à la carte des aléas jointe dans le rapport de présentation.***

*Tous travaux réalisés dans les sites archéologiques, recensés sur le plan de zonage, feront l'objet d'une consultation préalable des services concernés.*

*Les chemins ruraux, repérés par une trame sur le plan de zonage, sont à préserver. A ce titre, ils sont soumis aux dispositions de l'article L-123-1-7 du code de l'Urbanisme.*

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

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. Préalablement à tous travaux, il est recommandé à tout constructeur ou aménageur de réaliser une étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.

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

Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 10, titre 1.

*Sous réserve d'être implantées sur des secteurs dont la pente est inférieure à 22° :*

- 1 - Les constructions, les installations et les activités, y compris celles relevant du régime des installations classées, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation liées et utiles aux exploitations agricoles à condition d'être implantées à une distance maximum de 50 mètres des bâtiments du siège d'exploitation en activité.

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

- \* L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes (sous réserve que le bâtiment comporte déjà une partie affectée à de l'habitation) ainsi que la construction des annexes non contiguës à l'habitat.
- \* Sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone, la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien.
- \* Les constructions, les installations et les activités liées et nécessaires au fonctionnement des activités autres qu'agricole, existantes à la date d'approbation de la présente révision.

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

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

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

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

#### **1 - Accès :**

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

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

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

Sans objet.

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

Dans les secteurs dont la pente est supérieure à 12°, les tranchées pour les réseaux d'eau potable et pour le rejet des eaux usées ou pluviales dans le fossé de collecte, devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux, sauf raison technique justifié.

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions seront admises si des aménagements permettent un écoulement rapide des eaux pluviales dans un réseau superficiel.

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

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

Cette surface n'est pas exigée pour les parcelles bâties existantes d'une superficie moindre à la date d'approbation de la présente révision de POS, et les constructions ne rejetant pas d'eaux usées (abri de jardin...).

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

- 1 - Le long des voies énumérées ci-après, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum :
  - la RD 68e et RD 35 :
    - . 35 mètres de l'axe pour l'habitat
    - . 25 mètres pour les autres constructions
  - Autres voies :
    - . 15 mètres de l'axe.
  - *en présence d'un talus instable*, le recul sera au moins égal à la hauteur de ce dernier. La distance sera mesurée à partir de la crête du talus.
- 2 - Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec les règles ci-dessus, l'extension pourra être autorisée en conservant un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

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

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

S A N S   O B J E T

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

S A N S   O B J E T

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

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- \* 8 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- \* 6 mètres au faitage pour toutes les autres constructions. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera celle du bâtiment existant.
- \* tout point du bâtiment, implanté sur la limite séparative, ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.

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

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

### **1 - Restauration ou modification de constructions existantes :**

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Dans le cas de bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale, ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

Toute modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

### **2 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :**

*Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux, s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.*

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

#### ▫ **Couvertures :**

En tuile canal ou de surface courbe, à l'exception de la tuile romane.

#### ▫ **Façades :**

Enduits à la chaux ou similaire ocré dans la masse.

#### ▫ **Ouvertures :**

Plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées.

### **3 - Bâtiments d'exploitation agricole :**

Ces bâtiments devront présenter un aspect architectural satisfaisant. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du lieu auquel ils doivent s'intégrer.

Les bardages métalliques devront être teintés. La couleur sera choisie en fonction du milieu environnant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc...). Ils pourront être doublés d'un bardage bois.

#### **4 - Les clôtures :**

Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

#### **1 - Habitations :**

Il est exigé deux places de stationnement par logement. Il devra être réservé la possibilité d'implantation sur la parcelle d'une place couverte.

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

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

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

#### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **2 - Autres plantations existantes :**

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

#### **3 - Espaces libres**

Dans le cas de division parcellaire, un espace libre d'une largeur de 30 mètres minimum devra être préservé entre tout bâtiment et les nouvelles limites séparatives de propriété.

#### **4 - Plantations à réaliser :**

L'impact visuel des constructions nouvelles devra être atténué et minimisé par la plantation d'essences végétales locales.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS et DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Construction à usage d'habitation, hôtelier, restaurant : 0,08.

Autres constructions : Néant.

**ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. est interdit.

## ZONE ND

### CARACTERE DE LA ZONE

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

*Cette zone comporte 3 secteurs : NDi, NDar et NDg.*

*\* Le secteur NDi est une zone de protection des risques d'inondation de l'Ariège.*

*\* Le secteur NDar est une zone de protection des sites archéologiques.*

*\* Le secteur NDg est une zone de protection liées au risque d'éboulement.*

**En zone ND, hormis les secteurs NDg, NDar et NDi, les constructions nouvelles seront soumises aux dispositions de l'article 10 titre 1, et à celles décrites ci-après. A cet effet, il sera utile de se référer à la carte des aléas jointe dans le rapport de présentation.**

*Tout travaux réalisé dans les sites archéologiques, recensés sur le plan de zonage, fera l'objet d'une consultation préalable des services concernés.*

*Les chemins ruraux, repérés par une trame sur le plan de zonage, sont à préserver. A ce titre, ils sont soumis aux dispositions de l'article L-123-1-7 du code de l'Urbanisme.*

*Les zones de bruit (arrêté préfectoral du 26.07.2000) sont reprises sur le zonage en bordure de la RN 20 et de la déviation du Vernet.*

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

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

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

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. Dans la **zone grisée** (au plan de zonage), il est recommandé à l'aménageur de réaliser un complément d'étude dont le contenu est en partie défini à l'article 10, titre 1.

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

- l'aménagement, la restauration, et les extensions des bâtiments existants.
- la construction d'annexes non contiguës au bâtiment principal.

- sous réserve d'être destiné à de l'habitation, le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien est autorisé.
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 10, Titre 1.

***Dans le secteur NDi et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques n'est autorisé que :***

- l'extension mesurée et la surélévation des constructions. A cet égard, pour les constructions existantes à usage d'habitation, l'extension devra :
  - \* comporter un niveau refuge à l'abri des PHEC, à moins que ce dernier n'existe déjà. La cote de ce niveau devra être au moins supérieure à celle inscrite dans le plan annexé au présent règlement ;
  - \* être réalisée de sorte que le plancher bas soit mis hors d'eau de la crue centennale. La cote de ce niveau est inscrite dans le plan annexé au présent règlement ;
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- les ouvrages enterrés qui ne font pas obstacle à la crue.

***Dans le secteur NDg ne sont autorisées que:***

- les aménagements des bâtiments existants sans création de SHON supplémentaire.

***Dans le secteur NDar :***

- seuls les travaux de gestion et de mise en valeur du site sont autorisés, toutes demandes de travaux devront faire l'objet d'une consultation préalable du Préfet.

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

Les constructions autorisées dans la zone, à l'exception de celles à usage d'activités, comprises dans les bandes schématisées sur le plan de zonage au voisinage des axes bruyants ne sont admises que si elles se soumettent aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 Juillet 2000.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND.1 et notamment :

- \* *Secteur NDi* : Les sous-sols et remblais sont interdits
- \* *Secteur NDg* : les reconstructions après sinistre.

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

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

#### **Accès :**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la desserte contre l'incendie et, dans le secteur NDi ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante de la rivière (pas de remblais).

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

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

Dans les secteurs dont la pente est supérieure à 12°, les tranchées pour les réseaux d'eau potable et pour le rejet des eaux usées ou pluviales dans le fossé de collecte, devront être perpendiculaires aux courbes de niveaux, sauf raison technique justifié.

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

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

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

##### **2.1 - Eaux usées :**

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

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

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

De même, dans la zone grisée, les effluents traités devront être raccordés au réseau pluvial (s'il existe), soit évacué dans un émissaire adapté (fosse étanche).

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

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

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

*Dans la zone grisée :*

Lorsque la construction n'est pas raccordée à un fossé de collecte, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2.500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DU TERRAIN**

A compter de la date d'approbation du présent P.O.S., les unités foncières bâties, issues d'un détachement, devront avoir une superficie minimale de 2.500 m<sup>2</sup>.

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

Le long de la RN 20, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas de réfection, d'adaptation ou d'extension de constructions existantes.
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole

Le long des autres voies, les constructions nouvelles devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions existantes implantées en non-conformité avec la règle ci-dessus, l'extension pourra être autorisée en conservant un recul au moins égal à celui du bâtiment existant

Les constructions et plantations devront être implantées à au moins 15 mètres de la crête de berge des différents cours d'eau.

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

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

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

NON REGLEMENTEE

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

Dans le secteur NDi, les extensions mesurées des constructions existantes pourront se faire dans la limite d'une augmentation au sol n'excédant pas :

- \* 20 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du plan d'occupation des sols.
- \* 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à usage d'activité à la date d'approbation du P.O.S.

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

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, uniquement en cas de surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du plan d'occupation des sols, nécessité pour des raisons de sécurité liées au risque d'inondation de l'Ariège.

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

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

### **1 - Restauration ou modification de constructions existantes :**

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes).

Dans le cas de bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale, ils seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

Toute modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

### **2 – Constructions nouvelles :**

#### **▫ Couvertures :**

En tuile canal ou de surface courbe, à l'exception de la tuile romane.

#### **▫ Façades :**

Enduits à la chaux ou similaire ocré dans la masse.

#### **▫ Ouvertures :**

Plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées.

### **2 - Bâtiments d'exploitation agricole :**

Ces bâtiments devront présenter un aspect architectural satisfaisant. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère du lieu auquel ils doivent s'intégrer.

Les bardages métalliques devront être teintés. La couleur sera choisie en fonction du milieu environnant.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc...). Ils pourront être doublés d'un bardage bois.

### **3 - Les clôtures (sauf en zone NDi) :**

Elles seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

### **4 - Prescriptions relatives aux constructions et clôtures situées dans la Zone NDi :**

\* Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation devront offrir une résistance suffisante à la crue. De ce fait, toutes constructions non ancrées au sol ou conçues avec des matériaux inadaptés sont interdites.

\* Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures autorisées ne devront pas comporter de soubassement, elles devront être ajourées et ne pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

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

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

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

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Autres plantations existantes :**

Les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Construction à usage d'habitation et non raccordée au réseau collectif d'assainissement : 0,08.

Autres constructions : Néant.

**ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le dépassement de C.O.S. est interdit.

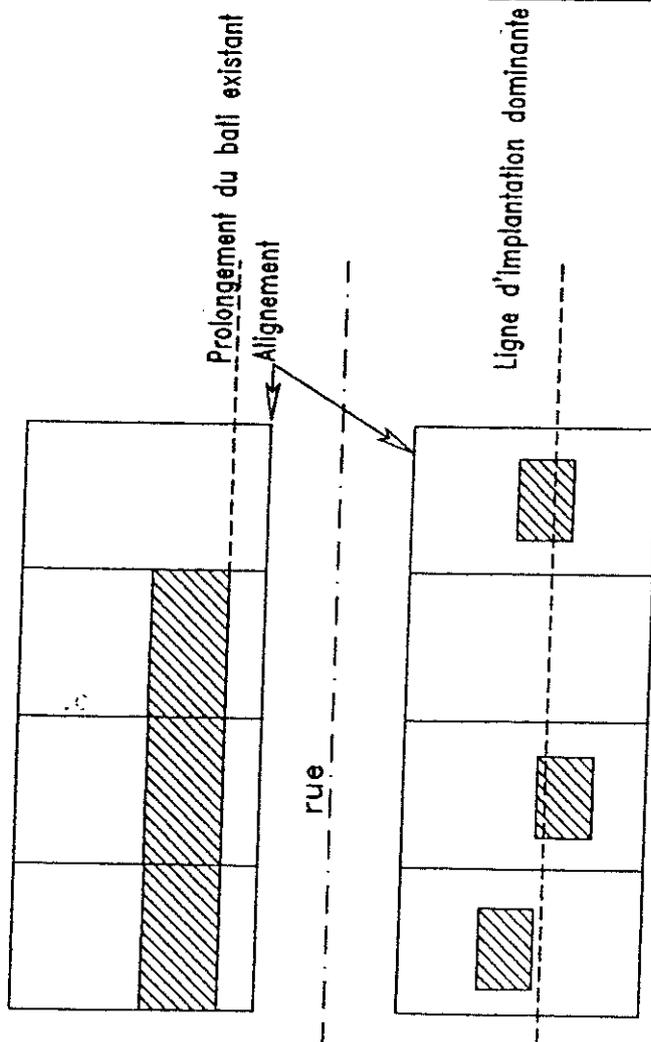
## **ANNEXE**

**Croquis explicatifs des dispositions des articles 6 et 7 de la zone UA**

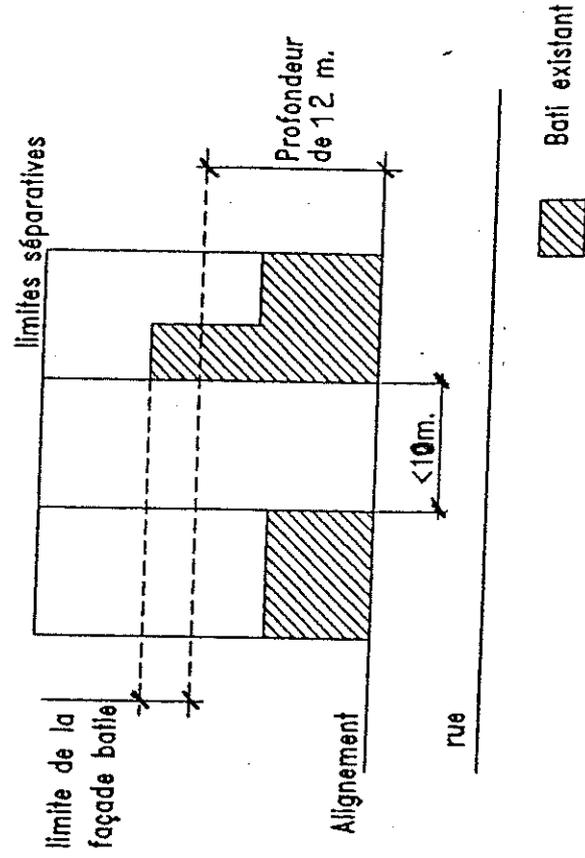
**Schéma d'aménagement de la zone Ucm**

# Annexe 1

## Schématisation des implantations

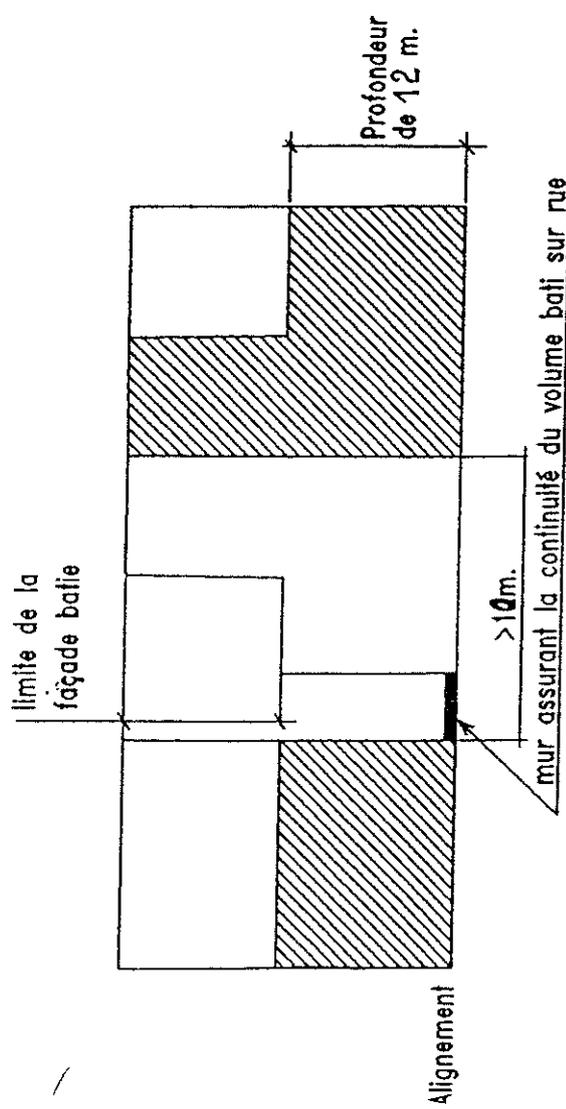
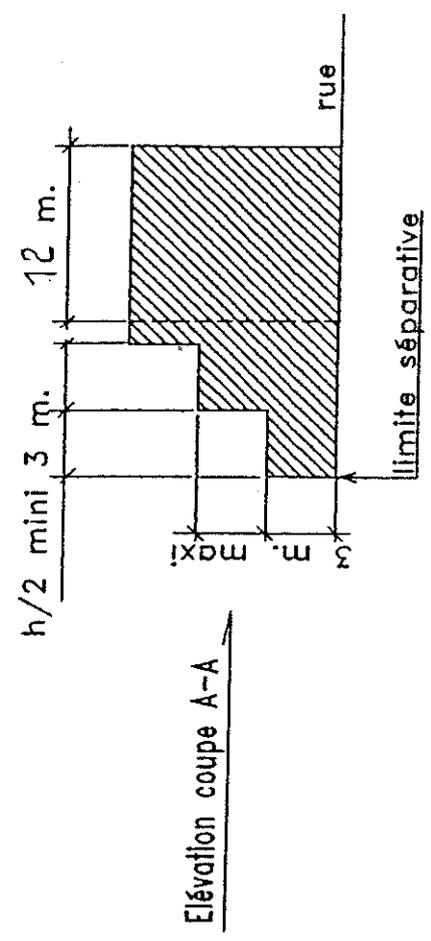
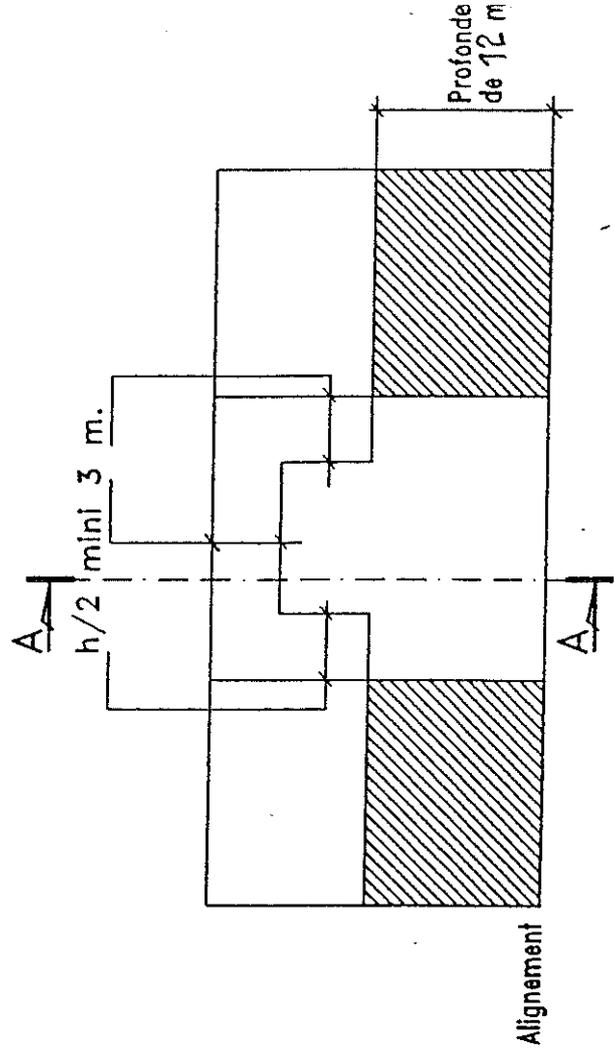


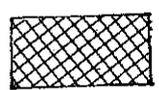
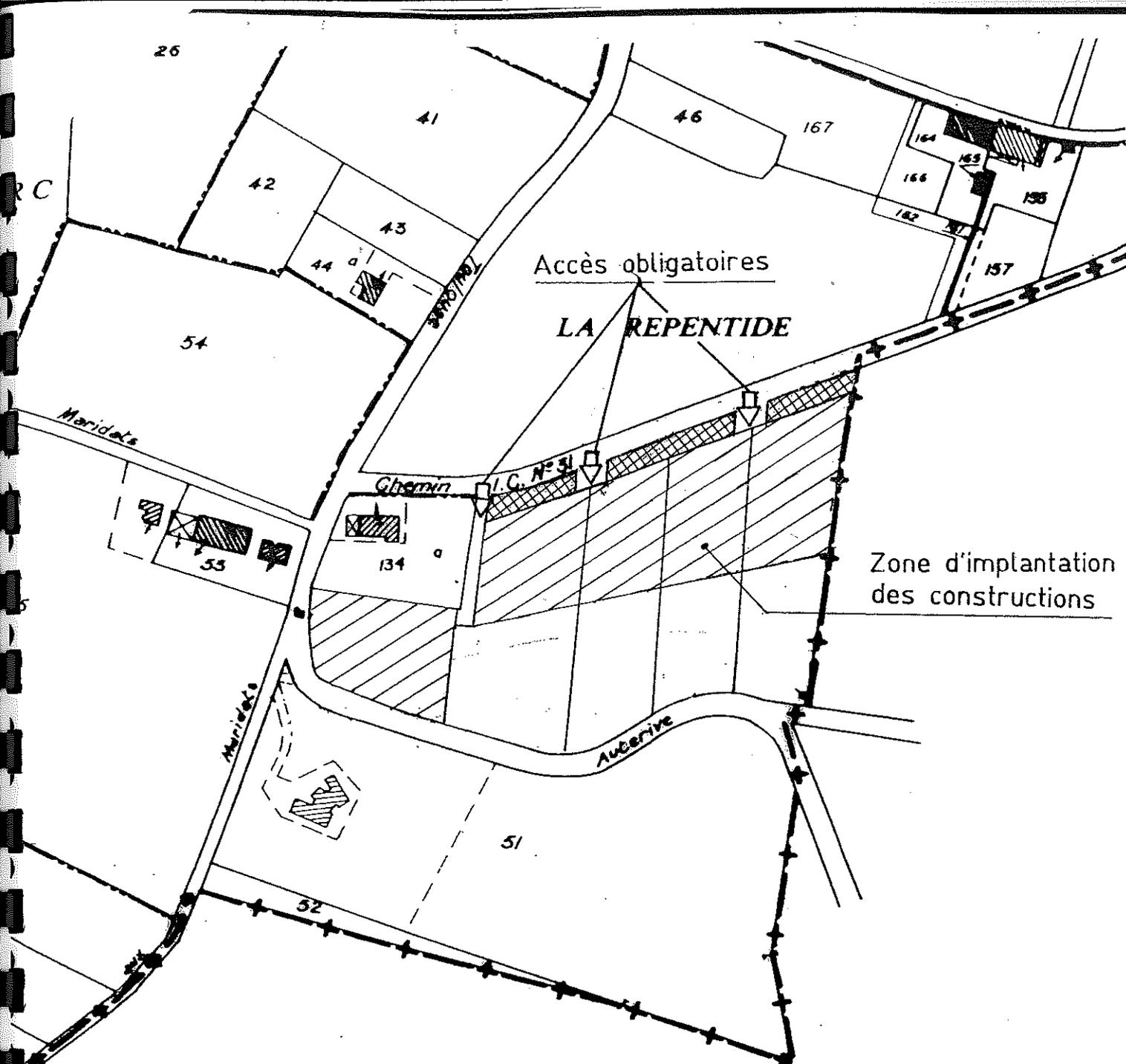
# Annexe 2



 Balli existant

# Annexe 2





*Emplacement réservé  
pour espace boisé*

*échelle : 1/2500*

schéma d'aménagement  
zone UCm