



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21/05/2025

Approuvé le

25/02/2026

PIECE DU
PLUI-H
N° **1.2**

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



L'AGGLO
Foix-Varilhes

SOMMAIRE

Préambule / Rappel réglementaire	6
1. Préambule	7
Rappel réglementaire	7
Les choix retenus pour le PADD	9
1. Préambule et philosophie du PADD	10
2. Les justifications des orientations générales du PADD	12
Axe 1 – Préserver et valoriser la richesse et la diversité patrimoniale de L'agglo	12
Axe 2 – Organiser les solidarités et valoriser les complémentarités du territoire	17
Axe 3 – Inscrire la proximité et la sobriété comme piliers du développement et du mieux vivre	35
Justification du Programme d'Orientations et d'Actions	40
Le cadre d'élaboration du PLUi-H	40
Orientation 1 : Produire les logements permettant de satisfaire l'ambition démographique de l'agglomération en s'inscrivant dans une démarche de sobriété foncière	41
Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil des nouveaux habitants	41
Orientation 3 : Intervenir sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espaces	42
Orientation 4 : Répondre aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques	44
Orientation 5 : Porter la politique locale de l'habitat	44
Justification du Règlement Écrit et Graphique	46
1. principes généraux et rappels réglementaires	47
2. Les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones du PLUi	49
3. Les dispositions particulières à chaque zone	66
La zone U	66
La zone UA	67
La zone UB	76
La zone UC	85
La zone UE	94
La zone UT	99
La zone UX	105
La zone AU	112
La zone AUB	113
La zone AUe	120
La zone AUth	125
La zone AUX	131
La zone AUO	138
La zone N	140
La zone A	148
La zone Nstecal	156
Tableau de synthèse des surfaces du PLUi- H	170
5. Les prescriptions	171
LES EMPLACEMENTS RESERVES (L151- 41)	171
LES CŒURS COMMERCIAUX ET PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX (L151-16)	173
LES CHANGEMENTS DES DESTINATIONS (L151-11)	175
LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L151- 19)	176
Le patrimoine à protéger par des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	176
Ligne de crête à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	178
LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)	179
Les zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23) ..	179
Les éléments du paysage en zone urbaine à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)	180

Les abords des cours d'eau à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23).....	181
Les alignements de haies à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23).....	182
LES ESPACES BOISES CLASSES (L113-1)	184
Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R151-34-2°)	185
Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	187
1. Principes méthodologiques généraux.....	188
2. Les OAP sectorielles -.....	189
3. Les OAP multisites.....	200
4. L'OAP TVB.....	202



An aerial photograph of a town and its surrounding landscape, including hills and forests. A large teal rectangular overlay covers the right half of the image. The title text is centered within this teal area.

Préambule / Rappel réglementaire

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le présent document justifie les choix qui ont été faits tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi-H.

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme encadre les éléments à définir dans le rapport de présentation :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Les éléments exposés dans le présent document apportent des explications concrètes visant à la compréhension des choix qui ont été faits lors de l'élaboration du document d'urbanisme.



An aerial photograph of a town and its surrounding landscape, including hills and a river. The image is partially covered by a teal-colored rectangular overlay on the right side. A large, stylized number '1' is positioned on the left side of the teal overlay.

1

Les choix retenus pour le PADD

1. PREAMBULE ET PHILOSOPHIE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le résultat de plusieurs mois de travaux collaboratifs entre les élus du territoire, à travers des temps dédiés, aux formats variés pour garantir à la fois des débats libres, des échanges techniques et des périodes de relecture pour avis. Ces temps politiques destinés aux élus ont été ponctués de temps techniques afin de permettre un suivi et une collaboration des services intercommunaux du territoire, ainsi que des échanges avec les partenaires locaux et Personnes Publiques Associées. En ce sens, le territoire de L'agglo s'est attaché à intégrer l'ensemble des instances de gouvernance du PLUi-H au processus de construction de son PADD.

Deuxième grande phase du processus d'élaboration du PLUi-H, le lancement des travaux du PADD a débuté au deuxième trimestre de l'année 2023, après la restitution officielle du diagnostic territorial et un premier temps collaboratif entre communes visant à partager et débattre sur les enjeux identifiés sur le territoire (*séminaire du diagnostic de septembre 2022*).

Ouvert à tous les élus du territoire et aux services techniques de L'agglo, un Séminaire a été organisé en avril 2023. Organisé en deux temps et fort de son succès avec une quarantaine d'élus, il s'est ouvert sur une plénière à visée pédagogique, temps d'explication sur le PADD (*contenu, cadre législatif, forme et organisation*) et les éléments clefs du projet de territoire liés (*la construction d'un scénario de développement et d'une armature territoriale dans un PLUi-H*). L'après-midi était dédié aux échanges et aux débats sous la forme d'ateliers. En groupe de travail, les élus participants sont repartis des enjeux partagés ensemble lors du diagnostic pour se positionner collectivement sur l'ambition à porter pour y répondre. Un second temps d'atelier a permis la co-construction en petits groupes des premiers éléments du récit politique du devenir du territoire qu'ils souhaitaient porter à travers le PADD.

Durant le mois de juin 2023, 5 réunions sectorielles ont été réalisées sur le territoire à destination des élus. Ces moments spécifiques à la phase PADD ont permis de regrouper en petits groupes la majorité des 42 communes. Les groupes ont été formés au hasard afin d'avoir des communes au profil différent et sans appartenance géographique, dans le but de représenter la diversité du territoire. Sur les 5 demi-journées réalisées, ces rencontres sectorielles ont permis aux élus d'échanger sur le récit politique du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir de plusieurs scénarios d'axes et orientations d'aménagement. Autour des enjeux relevés et débattus en phase de diagnostic plusieurs propositions d'articulation de la prise en compte des enjeux ont été proposés et ont été la base de discussion pour faire émerger ce récit politique.

Dans un second temps, les élus de chaque groupe ont collectivement débattu et pris position sur des propositions d'orientations et objectifs sur toutes les thématiques du PLUi-H, en échangeant sur les actions et choix règlementaires à réaliser pour les atteindre.

En parallèle de ces temps de co-construction particuliers, la construction du PADD a été menée en cohérence avec les principes de gouvernance établis par L'agglo pour l'élaboration de son PLUi-H, à travers notamment la tenue d'une dizaine de réunions de la Commission d'Aménagement et d'Urbanisme (CAU), instance de suivi et de travail, et de la Conférence Intercommunale des Maires (CIM), instance de validation et d'arbitrages. Le projet de PADD a également été présenté aux Personnes Publiques Associées avant sa mise en débat communautaires et dans les conseils municipaux.

- CAU du 20 mars 2023 - Lancement de la phase PADD avec un temps pédagogique et explicatif. *Quel contenu ? Quel contexte législatif ? Quel format ? Quelle vision prospective ? Comment construire l'armature ? Comment construire le scénario d'accueil et de développement ?*
- CAU du 23 mai 2023 – Hypothèses et constructions de scénarios d'accueil démographique et du besoin en logements. *Quelles dynamiques passées ? Quelles visions pour les 10 prochaines années*

et quels besoins démographiques ? Comment accueillir ces habitants ? Quels leviers mobiliser sur le parc de logement actuel ? Quels besoins en construction neuve ?

- ▶ CAU du 1^{er} juin 2023 – Construction de propositions d’armature territoriale. *Quelles logiques territoriales affirmer ? Quels rééquilibres rechercher ? Quel degré de polarisation ? Quelle complémentarité territoriale et quel rôle pour quelles communes dans le fonctionnement du territoire ?*
- ▶ CAU du 13 juin 2023 – Foncier et densification pour l’accueil de logements. *Quels résultats des premières étapes de l’analyse du potentiel de densification pour accueillir de l’habitat ? Quels choix de projet et de préservation de certains espaces pour y limiter une densification inopportune et inadaptée aux différents enjeux territoriaux ? Quels arbitrages et choix collectifs pour trouver un équilibre entre densification et optimisation foncière d’une part, et préservation du cadre rural et réalités de la dureté foncière d’autre part ?*
- ▶ CIM du 19 juin 2023 – Validation de l’armature territoriale, du scénario d’accueil et des leviers pour répondre aux besoins en logements pour les 10 ans du PLUi-H.
- ▶ CAU du 6 septembre 2023 – Dédicée au volet H sur les besoins et objectifs généraux en matière de logements aidés et publics spécifiques. *Quels constats ? Quels besoins ? Quelles actions possibles pour évaluer les objectifs à se fixer dans les prochaines années ? Quelles priorités dans les politiques de l’habitat ? Quels objectifs de production de logements aidés se donner ?*
- ▶ CAU du 18 septembre 2023 – Scénario de développement et foncier. *Quels choix réaliser dans un contexte de sobriété foncière et au regard des évolutions législatives récentes ? Quelles enveloppes foncières mobilisables par rapport aux besoins évalués ?*
- ▶ CIM du 21 décembre 2023 – Validation des données foncières et objectifs associés ; débat sur la méthodologie de répartition de l’accueil des besoins.
- ▶ CAU du 29 avril 2024 – Répartition de l’accueil des besoins en lien avec le cadre foncier. *Quelle enveloppe foncière maximale pour répondre à l’accueil des besoins ? Quelle corrélation entre les projets communaux et choix de structuration intercommunale en lien avec l’armature ? Quelle méthode pour mobiliser prioritairement les espaces bâtis ?*
- ▶ CAU du 11 juin 2024 – Echange sur la lecture du PADD. *Quels ajustements apporter à la structure et la formulation du PADD ?*
- ▶ CIM du 19 juin 2024 – Validation du PADD pour débat en Conseil communautaire.
- ▶ Conseil Communautaire du 10 juillet 2024 – Débat sur les orientations générales du PADD

Ce sont finalement l’ensemble de ces rencontres qui ont permis d’aboutir à la formulation du PADD. Ces temps d’échanges autour des enjeux du territoire, révélés en phase de diagnostic et au cours des travaux de structuration du projet (accueil démographique, organisation territoriale, observation des espaces urbanisés, cadre foncier...) ont fait émerger chez les élus plusieurs convictions :

- L’imbrication et l’emboîtement des enjeux auxquels le territoire doit faire face et la volonté d’une réponse systémique, c’est-à-dire la volonté d’un projet politique qui ne se décline pas de façon thématique mais dans lequel les enjeux trouvent des réponses au travers différentes orientations
- Les richesses naturelles, historiques, paysagères et la variété des cadres de vie offerts par le territoire, entre centre-ville urbain et hameaux, sont ses principaux atouts et sont gages de son attractivité d’hier et de demain.

C’est sur la base de ces convictions que les élus ont souhaité exprimer en préambule du PADD les trois défis transversaux qui se posent au territoire et qui ont guidé l’expression du projet politique :

- « Construire la complémentarité territoriale » : il s’agit d’affirmer les spécificités de chaque secteur de L’agglomération tout en exprimant un projet commun, dans lequel chaque commune participe de la réponse aux divers enjeux du territoire : préservation des ressources naturelles et paysagères, accueil démographique, économique... ;
- « Composer avec les enjeux environnementaux pour un territoire acteur de sa transition écologique » : il est question ici d’affirmer la nécessité d’une prise en compte accrue des enjeux

environnementaux comme cadre essentiel du projet et de trouver l'équilibre avec le maintien d'un certain dynamisme territorial ;

- « Renouveler durablement l'attractivité du territoire » : il s'agit, en plus de la valorisation des qualités intrinsèques du territoire, d'affirmer la nécessité d'agir sur les leviers permettant de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants en apportant des réponses aux besoins essentiels que sont l'emploi et le logement.

Autour de ces défis, le PADD se décline en trois axes non hiérarchisés qui entrent en résonance les uns avec les autres et dont l'articulation doit permettre de répondre aux défis du territoire et valoriser la notion de diversité et de qualité de cadre de vie chère aux élus de L'agglomération.

2. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

AXE 1 – PRESERVER ET VALORISER LA RICHESSE ET LA DIVERSITE PATRIMONIALE DE L'AGGLO

Ce premier axe vise à répondre aux enjeux environnementaux au sens large. Ces enjeux sont ainsi déclinés sous différents prismes : sous un angle patrimonial, sous un angle écologique, sous l'angle de la résilience et de la préservation des biens et des personnes. Bien que les différents axes du PADD ne soient pas hiérarchisés, c'est-à-dire qu'aucun n'est plus important qu'un autre, les élus du territoire ont tout de même souhaité énoncer ces éléments comme un socle, un préalable nécessaire, dans le projet d'aménagement pour garantir la qualité de vie future sur le territoire.

1.1 / Valoriser les identités multiples	
Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
	Des contraintes physiques qui marquent le territoire, ont découlés des paysages variés, marqués par l'alternance de reliefs et de vallées, et des paysages naturels associés. Le territoire est donc caractérisé par l'agencement de ces motifs combinant forêts, agriculture de plaine et de moyenne montagne, marqué également par des réseaux bocagers et hydrographiques denses. Ces contraintes physiques ont aussi influé sur les modes d'habiter du territoire au fil de l'histoire aboutissant à la fois à la présence de sites emblématiques mais également d'implantations humaines dans de nombreux hameaux et dont la présence dans le grand paysage participe de ses spécificités. Ce sont l'ensemble de ces éléments identitaires, marqueurs forts du territoire que les élus ont souhaité affirmer au bénéfice du cadre de vie, considérant qu'ils sont un héritage à transmettre et le socle du potentiel d'attractivité du territoire.
<i>Poursuivre la préservation des espaces agricoles et de leurs composantes</i>	Couvrant près du tiers du territoire, l'espace agricole est particulièrement prégnant dans le paysage. Ce paysage n'est pas uniforme, il se traduit schématiquement par trois grandes entités paysagères en lien avec la géographie du territoire : les espaces de plaine où la grande culture

	prédomine, l'agriculture des côteaux davantage tournée vers l'élevage et enfin les espaces de montagne dédiés principalement à la pratique de l'estive. Bien qu'ayant leurs spécificités paysagères propres de nombreux enjeux leur sont communs. Le diagnostic note ainsi une perte de lisibilité paysagère particulièrement liée à l'enfrichement des espaces ouverts, et à l'articulation entre espaces bâtis et espaces agricoles. Aussi le PADD se donne pour objectif de garantir l'intégrité de ces multiples motifs par une meilleure articulation entre espaces agricoles et espaces bâtis en veillant à limiter l'enclavement des espaces agricoles par de nouveaux secteurs d'urbanisation, de travailler les espaces de franges en recherchant une meilleure lisibilité et des limites plus franches exposant moins l'espace agricole au mitage issu des extensions urbaines. La recherche d'une insertion paysagère des espaces urbains comme des bâtiments agricoles est un levier à part entière dans le maintien de la qualité paysagère. Une qualité paysagère qui relève également d'éléments ponctuels qui viennent émailler le territoire. Le PADD cherche à conforter leur présence dans le paysage et projette donc de protéger ces éléments de patrimoine paysager que sont les haies et les bosquets, les arbres isolés, les murets typiques mais également le bâti tel que les granges anciennes. Il s'agit ainsi de préserver l'ensemble des marqueurs paysagers agricoles.
<i>Préserver les espaces forestiers et boisés dans toute leur diversité</i>	Avec deux tiers du territoire couvert par des surfaces naturelles et forestières, L'agglomération bénéficie d'un paysage forestier particulièrement prégnant. Constitué à la fois de grands boisements, de bosquets et d'un réseau structurant de haies, le motif arboré s'offre au regard en tout lieu du territoire. C'est cette dimension identitaire forte que les élus ont souhaité affirmer : à la fois par la nécessité de préserver les grandes structures paysagères arborées et ses connexions et de rechercher une insertion de l'urbanisation dans cette trame.
<i>Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques et vernaculaires</i>	Si le paysage agro-naturel imprègne le territoire, celui-ci est tout aussi riche de son patrimoine bâti qui révèle son histoire et ses modes d'habiter. D'un patrimoine emblématique à l'instar du centre-ville de Foix et son château, à un patrimoine plus confidentiel constitué des centres-bourgs et petits éléments de patrimoine vernaculaire, l'identité et les spécificités du territoire se racontent également à travers ces éléments. Les élus ont donc souhaité y porter une attention particulière afin de poursuivre l'inscription dans le temps de l'ensemble de ce patrimoine identitaire : il s'agit à la fois de le préserver et le mettre en valeur et de le donner à voir aux habitants comme aux visiteurs. A ce titre les points de vue et chemins de découverte doivent également être valorisés.
<i>Intégrer l'urbanisation aux paysages</i>	Si la qualité paysagère et patrimoniale du territoire est véritablement considérée comme un atout majeur, l'intégration paysagère de l'urbanisation est pointée comme une nécessité pour la pérennité de cette qualité et du cadre de vie qui en découle. Cette intégration relève de plusieurs aspects : notamment la prise en compte des formes urbaines préexistantes, le traitement des franges et la visibilité sur le grand paysage. Les élus ont pointé l'importance d'agir à la fois sur la forme du bâti mais également sur les espaces publics et la végétalisation des espaces urbains. Il s'agit de participer à la mise en valeur

	des paysages urbains d'aujourd'hui et créer des paysages urbains qualitatifs pour demain.
--	---

1.2 / Préserver la fonctionnalité et les richesses de la trame verte et bleue

La biodiversité du territoire est riche, en lien avec la variété de milieux qui le caractérise. Des grands boisements aux prairies de fauches en passant par le réseau hydrographique et les zones humides, c'est toute une fonctionnalité et une mise en réseau qu'il convient de préserver. En effet l'ensemble de ces espaces assurent de nombreuses fonctions essentielles à la résilience du territoire : captage carbone, maintien des sols, abris pour la faune et la flore, filtration des eaux, réduction des aléas...

Les enjeux pour le territoire sont notamment de porter une attention particulière aux continuités écologiques des vallées et des milieux ouverts péri-urbains qui sont ceux le plus impactés par le développement des espaces bâtis.

Les élus ont souhaité s'appuyer sur les connaissances écologiques du territoire afin protéger les espaces particulièrement riches, et donc précieux, en veillant à la préservation de leur connections et à l'articulation avec le territoire habité et travaillé. Il s'agit d'assurer l'ensemble des continuités écologiques.

Si les grands espaces sont indéniablement des secteurs où la biodiversité abonde, les espaces urbanisés doivent également être considérés dans leur contribution à la richesse biologique du territoire. Le PADD vise donc également spécifiquement ces espaces.

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
> <i>Préserver les réservoirs de biodiversité</i> > <i>Préserver et améliorer les corridors écologiques</i> > <i>Maintenir la continuité écologique des cours d'eau et préserver leurs abords</i>	Au travers de ces trois sous-orientations, le PLUi-H, via son PADD, ambitionne de préserver les principaux éléments constitutifs des continuités écologiques : les réservoirs de biodiversité qui doivent être protégés dans leur périmètre en y évitant toute pression. Il s'agit également de porter une attention particulière à leurs abords, que ce soient les lisières boisées, les franges des milieux ouverts, les abords des cours d'eau, face auxquels l'urbanisation doit s'adapter pour permettre le maintien de l'intégrité de leur fonctionnement écologique. Les corridors écologiques, notamment fragilisés par les pratiques humaines (trame viaire, habitat, agriculture...) doivent également être préservés, le PADD décline plusieurs ambitions en ce sens. Il s'agit tout d'abord de préserver les continuités existantes (trame bocagère, fossé, coupure d'urbanisation) en protégeant les éléments végétaux et limitant l'urbanisation linéaire. Il s'agit également de restaurer certains corridors notamment dans les vallées urbanisées. Le vaste réseau hydrographique du territoire, à la jonction des milieux terrestres et aquatiques, fait l'objet d'une attention particulière. Il s'agit tout autant de contribuer à la qualité de l'eau (pour la faune comme pour les habitants) que de préserver les espaces connexes que sont les berges végétalisées. Aussi le PADD pose le principe d'une inconstructibilité le long des cours d'eau avec des espaces tampons, tout en veillant au maintien de l'accès aux berges. Les zones humides sont également visées comme étant à préserver, tout comme les plans d'eau.

<i>Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés</i>	Si le grand paysage, et les écosystèmes qu'il abrite, s'impose au regard dans la majorité des espaces urbanisés, la nature en ville n'en est pas moins anecdotique tant pour sa contribution à la biodiversité qu'au cadre de vie et à l'adaptation au changement climatique. C'est pourquoi les élus ont souhaité affirmer les espaces urbanisés comme support complémentaire de la trame verte et bleue. Plusieurs aspects sont ciblés à ce titre. En premier lieu la préservation des éléments végétaux existants est recherchée, ensuite le renforcement de cette végétalisation est décliné par différents objectifs que sont la limitation des espaces imperméabilisés et la promotion de plantations locales dans les espaces libres. La perméabilité des espaces urbains doit être maintenue pour la faune à la fois en frange de l'urbanisation comme au sein des bourgs et villages par le développement de clôtures végétales et perméables. Les différents aménagements des communes devraient également concourir à ces objectifs, lors de l'aménagement d'espaces publics récréatifs (jardins, squares, cheminements doux...) ou fonctionnels (bassins de rétentions, fossés...). La sensibilisation des habitants à ces enjeux est aussi un objectif du territoire.
--	---

1.3 / Renforcer la résilience du territoire face au changement climatique et aux risques

Le changement climatique et le modèle de développement urbain ont un impact sur le territoire et l'exposition de ses habitants à différents risques, naturels ou anthropiques. Le territoire doit à la fois veiller à réduire son impact environnemental et énergétique et également se positionner dans une dynamique d'adaptation. Les aléas naturels, qui exposent le territoire depuis longtemps sont aujourd'hui en voie d'aggravation par les modifications climatiques à l'œuvre. Celles-ci engendrent des amplitudes de températures plus importantes, des épisodes de chaleurs plus intenses et plus long, des événements pluvieux également plus violents, et viennent renforcer la probabilité de leur survenance et leur force. Les risques inondation, retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain, chutes de blocs et feux de forêt sont les plus impactés par cette tendance. L'enjeu impérieux pour territoire est donc non seulement de prendre en compte les risques connus mais également d'anticiper leur probable augmentation et d'agir pour réduire la vulnérabilité du territoire. Outre les risques naturels, le territoire est impacté par des risques, nuisances et pollutions d'origine anthropique sur lesquels le projet ambitionne d'agir soit directement par ses choix d'aménagement (notamment en recherchant une plus grande polarisation des habitants en lien avec l'offre d'emplois, les services et équipement et les transport collectifs), soit en se faisant l'écho de prescriptions issues d'autres documents tels que les Plans de Prévention des Risques. Le PLUi-H à travers son PADD, recherche une approche globale de la gestion des risques, de l'évitement de l'exposition des biens et des personnes, des secteurs les plus impactés à la prise en compte des facteurs aggravant dans les projets d'aménagement (notamment en termes d'imperméabilisations des sols).	
Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Protéger les puits de carbone</i>	Les milieux naturels, agricoles ou forestiers, qui représentent plus de 90% du territoire, ainsi que les espaces végétalisés des espaces bâtis, sont autant d'espaces qui participent au stockage carbone et donc à la contribution de la baisse des gaz à effet de serre. Conscients de ces

	aspects, c'est également sous ce prisme que les élus du territoire souhaitent protéger ces milieux.
<i>Accompagner le développement du territoire pour limiter les pressions sur la ressource en eau</i>	Les enjeux concernant la ressource en eau mettent en avant à la fois des problématiques de quantité d'eau pour répondre à l'ensemble des besoins, avec des fluctuations saisonnières, et qui impactent notamment les possibilités de défense incendie ; et également des questions relatives à la qualité de l'eau, du fait de pollutions diffuses. Si ces problématiques ne sont pas propres au territoire, elles risquent d'être accentuées sous l'effet du changement climatique. Les élus ont donc souhaité s'emparer de cette question en agissant sur différents leviers de l'aménagement du territoire. Il s'agit ainsi d'agir sur la qualité de la ressource en mettant en cohérence le développement urbain avec les capacités d'assainissement pour réduire les pollutions. Le principe posé d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, tel que le prévoit le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, permettra à la fois de jouer sur la qualité de l'eau, grâce au rôle filtrant des sols, et également sur la quantité de la ressource en permettant une meilleure alimentation des nappes phréatiques. A ce titre les points de captage devront être protégés. La question de la défense incendie est également particulièrement prégnante, notamment au regard du couvert forestier du territoire, aussi les élus ont souhaité inscrire la défense incendie comme préalable à tout projet d'aménagement.
<i>Développer les énergies renouvelables, dans les espaces les plus appropriés</i>	Le territoire vise les objectifs du scénario TEPOS, qui implique une réduction des consommations énergétiques ; ce que porte le projet au travers son ambition de réhabilitation des logements les plus énergivores, de son accueil démographique et économique en accroche des principaux centres-villes et bourgs et notamment ceux desservis par l'agglomération permettant de réduire les transports ou encore de développer les mobilités douces. L'atteinte de ces objectifs impliquent également la poursuite du développement des énergies renouvelables pour lesquelles le territoire dispose d'un potentiel varié : hydroélectricité, éolien, photovoltaïque, géothermie... Les élus du territoire souhaitent, à travers le PLUi-H, porter le développement des énergies renouvelables en faisant du document un élément facilitateur en ne contraignant pas l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables ou permettant une réduction des consommations énergétiques mais en prenant en compte la sensibilité paysagère du territoire, ses enjeux agricoles et de biodiversité.
<i>Réduire la vulnérabilité aux aléas naturels en luttant contre les facteurs multiples d'aggravation du risque</i>	Le territoire de L'agglomération est soumis à différents risques naturels. Les principaux risques majeurs qui impactent les communes sont les risques inondation, retrait-gonflement des argiles, glissement de terrain, chutes de blocs, feu de forêt, sismique. Dans une moindre mesure certaines communes sont également concernées par un risque d'avalanche, de rupture de barrage, lié à la présence de radon. Plusieurs communes du territoire cumulent des risques qui impactent une part plus ou moins importante de leur surface communale. Bien que, pour la plupart, ces risques concernent l'ensemble des secteurs de L'agglomération, seules 14 communes, dans la vallée de l'Ariège, sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques qui englobe les différents risques auxquelles elles sont soumises.

	Les élus ont souhaité multiplier les actions pouvant contribuer, au-delà de l'application des Plans de Prévention des Risques, à réduire la force et l'impact de ces risques. Pour le risque inondation il s'agit en premier lieu de favoriser la libre mobilité des cours d'eau mais également de prévenir les ruissellements qui sont des facteurs aggravants, en recherchant une plus grande perméabilité des sols et des espaces bâtis notamment. La vulnérabilité au risque feux de forêt doit pouvoir être réduite en veillant au maintien d'espaces suffisants entre les constructions et les massifs boisés et en veillant à l'existence de possibilité de défense.
<i>Réduire l'exposition des personnes aux risques anthropiques, nuisances et pollutions</i>	Les nuisances et pollutions d'origine anthropique sont également une préoccupation sur laquelle le projet ambitionne d'agir soit directement par ses choix d'aménagement soit en se faisant l'écho de prescriptions portées par d'autres documents (servitudes en lien avec le transport des matières dangereuses, éloignement des constructions par rapport aux axes bruyants, Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome de Pamiers-Poujols). Les choix d'aménagement devront porter une attention particulière aux activités génératrices de nuisances, en recherchant un éloignement des zones habitées, en ciblant des zones dédiées pour les accueillir.

AXE 2 – ORGANISER LES SOLIDARITES ET VALORISER LES COMPLEMENTARITES DU TERRITOIRE

Si les atouts du territoire relèvent en premier lieu de ses richesses patrimoniales, desquelles découlent un cadre de vie favorable à son attractivité, le territoire doit agir sur la réponse aux besoins des populations leur permettant de rester vivre sur le territoire ou de s'y installer. Il est ainsi nécessaire de favoriser l'emploi et le développement d'une offre de logement adaptée à tous. Ces préoccupations doivent se faire en corrélation de la vision portée par les élus du territoire et qui guide l'ensemble du projet : celle d'une réelle complémentarité entre les différents secteurs de l'agglomération qui se traduit au travers de son armature territoriale.

2.1 / Renouveler la dynamique d'accueil du territoire	
Orientation s et sous- objectifs du PADD	Choix opérés et justification
	Etablir un scénario démographique est un préalable essentiel au dimensionnement du projet de PLUi-H. C'est une clé d'entrée de la réflexion qui permet à la fois de revenir sur les tendances passées et d'interroger les différents leviers influant les possibilités futures. Il ne s'agit d'un exercice de prédiction mais plutôt d'un exercice de projection basé sur les dynamiques passées, les tendances de fond observables à l'échelle nationale et locale et les projets de territoire pouvant influencer sur ces tendances. Plusieurs scénarios ont été proposés aux élus et l'établissement du scénario démographique a fait l'objet de plusieurs temps d'échanges jusqu'en juillet 2023. Les tendances passées sont éclairées par le diagnostic du territoire qui a pu apporter des éléments de contexte :

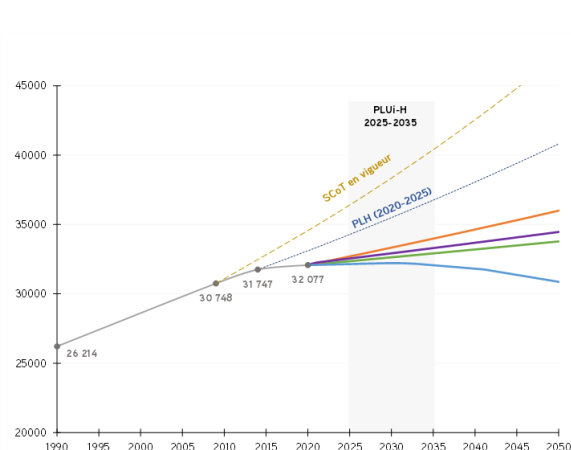
- L'agglomération Foix-Varilhes compte 32 100 habitants au 1^{er} janvier 2020.
- La population a augmenté de +1 300 habitants au cours de la dernière décennie (+0,39%/an entre 2009 et 2020)
- Mais la croissance démographique connaît un fort ralentissement sur la période récente. Au cours des 6 dernières années elle a été divisée par trois par rapport au début de la décennie. Entre 2014 et 2020, le territoire a connu son plus faible rythme de croissance depuis le début des années 60 (+0,23%/an)
- La croissance est exclusivement portée par l'attractivité du territoire qui se traduit par plus d'arrivées que de départs. Mais ce solde migratoire se dégrade au cours des dernières années avec l'effet conjoint d'un peu plus de départs et un peu moins d'arrivées.
- Ce solde naturel, différence entre les naissances et les décès, est équilibré et n'impacte pas la croissance. Mais le vieillissement en cours de la population (+34% de 65 ans ou plus en dix ans) va participer à augmenter le nombre de décès dans les prochaines années, dégradant le solde naturel et impactant à la baisse la croissance.
- Les premières données disponibles post 2020 ne montrent pas de regain d'attractivité suite à la crise Covid 19. Pour autant les élus du territoire ont affirmé de leur côté déjà pressentir un regain d'attractivité. Si effectivement les données à l'époque disponibles ne montraient encore ce phénomène, le dernier recensement viendra confirmer ce sentiment partagé de reprise. C'est le cas avec les derniers chiffres de l'INSEE de janvier 2022 qui souligne un regain d'attractivité entre 2016 et 2022 avec un taux d'accroissement naturel autour des 0.38% par an.

L'enjeu étant de choisir une ambition démographique soutenable et atteignable par le territoire, les scénarios proposés aux élus du territoire, se voulant « réaliste », sont tous en deçà de ce qui avait été posé dans ces documents stratégiques de l'époque.

Quatre scénarios démographiques ont été présentés aux élus.

- **Scénario fil de l'eau** : ce qu'il se passerait sans aucune intervention extérieure pour relancer la croissance.
- **Scénario reconduction du temps long** : on reconduit le rythme de croissance observé entre 2009 et 2020 et le rythme observé entre 2016 et 2022 (+0,39%/an)
- **Scénario reconduction du temps court** : on reconduit le rythme de croissance observé entre 2014 et 2020 (+0,17%/an)
- **Scénario maintien du poids dans le SCoT** : L'agglomération Foix-Varilhes représente 40% de la population du SCoT depuis la fin des années 80. Ce scénario se calque sur le rythme choisi dans le SCoT pour conserver l'équilibre territorial horizon 2035.

Quelle croissance pour demain ?



Reconstitution temps long (09-20)

+1 280 habitants, soit +130 par an
(+0,39%)

Maintien du poids dans le SCoT

+750 habitants, soit +75 par an
(+0,23%)

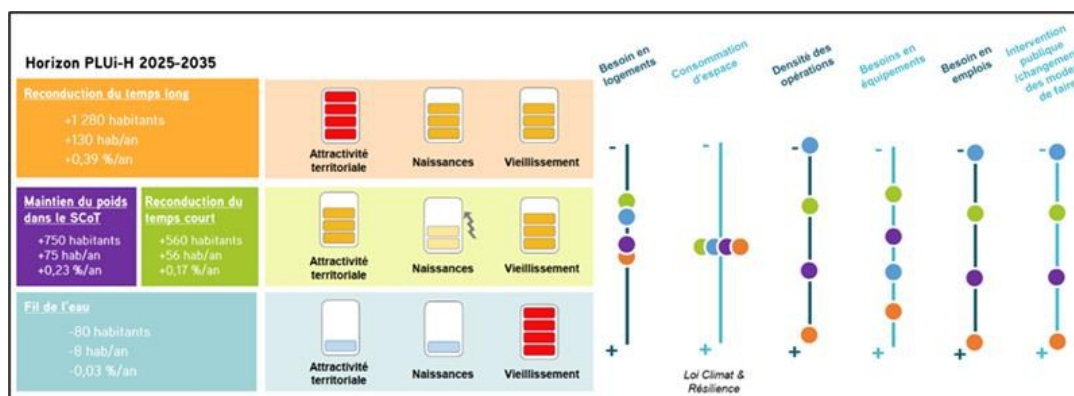
Reconstitution temps court (14-20)

+560 habitants, soit +56 par an
(+0,17%)

Fil de l'eau

-80 habitants, soit -8 par an
(-0,03%)

Pour chacun des scénarios des échanges ont été menés autour des différentes composantes qui conditionnent la croissance démographique (migrations, natalité, mortalité/vieillesse). Tous les scénarios hormis le fil de l'eau supposent de relancer l'attractivité du territoire auprès de ménages familiaux afin de limiter l'effet du vieillissement sur la pyramide des âges et sur la dégradation du solde naturel.



Le scénario « fil de l'eau » a été rapidement rejeté, d'une part parce que les élus ne souhaitent pas se positionner dans une dynamique attentiste alors que de nombreux projets d'équipements ou de revitalisation sont menés sur le territoire et d'autre part parce qu'il ne correspondait pas à la réalité qu'ils observaient.

A l'inverse, le scénario de « reconstitution du temps long » a été plébiscité car jugé plus réaliste que les scénarios inscrits au SCoT ou au PLH alors en vigueur. Le territoire a fait ainsi le choix de porter un projet d'accueil volontariste reposant sur la valorisation de l'attractivité de leur territoire, relancée et permise grâce aux projets et actions portées par L'agglo et les 42 communes, à l'image par exemple du succès des actions et aménagements dans le centre-historique de Foix, qui ont permis de relancer l'attractivité économique et locale de ce noyau historique en souffrance avec une réduction drastique de la vacance commerciale. Le territoire de L'agglo fait ainsi le choix de retenir un scénario à la fois ambitieux mais raisonné, permettant une croissance démographique maîtrisée mais nécessaire pour assurer le renouvellement de sa population en misant sur l'attractivité auprès de jeunes ménages et de familles, et en cohérence avec les projets récents ou en cours tels que les aménagement d'équipements, les ré-aménagements de centres-bourgs, la mise en place de l'Agglobus...

C'est donc ce scénario réaliste de +1 270 habitants à l'horizon 2035 car reposant sur l'observation des dynamiques passées qui retenu, et qui a été à la base de la définition des besoins en logements. **A noter que ce choix est conforté par les dernières données de l'INSEE qui confirment la poursuite de la croissance, avec un accroissement démographique annuel moyen de +0,38% entre 2016 et 2022 (RP 2022).**

2.2 / Développer et diversifier l'offre d'emplois sur le territoire

L'accès à l'emploi sur le territoire est un préalable essentiel à son attractivité. Si aujourd'hui le territoire est plutôt bien doté en emplois avec un ratio de 24 habitants pour 10 emplois, stable depuis 2018, les élus du territoire ont souhaité poursuivre les politiques économiques à l'œuvre et notamment déclinées dans son Schéma de Développement Economique, en poursuivant les actions sur les différents pans de l'économie locale afin de pérenniser et diversifier l'emploi et les filières économiques.

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Renforcer l'économie productive, industrielle et artisanale, en ciblant prioritairement les zones d'activités existantes</i>	Les neuf zones économiques d'agglomération qui structurent le territoire abritent près de 40% de l'emploi salarié privé du territoire. Elles sont de plus complétées par les zones communales qui répondent à une part des besoins des entreprises locales. Leur confortement, leur lisibilité et la qualité de leur aménagement sont donc un enjeu essentiel. Les élus ont soulevé la nécessité de se saisir du PLUi-H sur plusieurs aspects pour lesquels le document d'urbanisme est un levier important : - La poursuite de la politique foncière intercommunale afin de maîtriser le foncier économique stratégique face aux risques de réserves et spéculations dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière. De manière générale l'enjeu est de pérenniser réglementairement la vocation économique des zones actuelles. - Les enjeux fonciers étant particulièrement prégnants, les élus du territoire ont souhaité avoir une approche stratégique en ciblant les zones les plus structurantes pour permettre des extensions. - La poursuite de la structuration et la lisibilité des zones économiques existantes, notamment en termes de vocations différenciées pour encourager la structuration de filières émergentes tout en confortant les filières existantes. Les filières industrielles sont particulièrement ciblées par les élus. C'est d'ailleurs pour cette vocation que L'agglo porte le projet d'extension de la zone de Pélissou dont elle maîtrise l'entièreté du foncier. - Un certain nombre de zones économiques communautaires, ou communales, sont aujourd'hui vieillissantes impactant leur attractivité, le PADD en cible particulièrement trois (Joulieu 1, Le Capitany, Bigorre). Aussi les élus ont souhaité, via le PLUi-H, agir en faveur de la requalification et de la densification des zones. Il s'agit notamment de faciliter l'optimisation du foncier (en jouant sur les règles d'implantation ou les capacités de mutualisation des stationnements) en faveur de l'ancrage des entreprises sur site. L'amélioration de leur qualité d'usage, notamment pour les travailleurs qui les fréquentent (insertion paysagère, mobilités, ...), est également recherchée.

	- Parallèlement au rôle des zones économiques pour répondre à l'accueil des entreprises, les élus du territoire souhaitent affirmer la place du petit artisanat au sein des tissus mixtes, favorisant la proximité de l'emploi et le déploiement de petites entreprises.
<i>Développer la filière bois, structurante pour le territoire</i>	Les élus du territoire, au travers le PLUi-H, souhaitent capitaliser sur des atouts déjà bien présents, avec un couvert forestier important et un réseau d'entreprises bien implantées sur le territoire. Le PLUi-H se veut être un élément de protection de la ressource et un facilitateur pour la filière en permettant les aménagements qui lui sont nécessaires.
<i>Renforcer la filière du tourisme vert et patrimonial</i>	Le potentiel touristique avéré du territoire s'ancre sur son patrimoine paysager et son riche patrimoine culturel. Le territoire souffre malgré tout d'un manque de certaines offres d'hébergement ainsi que d'activités en lien avec le tourisme de pleine nature. C'est pourquoi les élus souhaitent à la fois pérenniser les structures existantes et leur permettre de se développer et également émailler le territoire d'une offre plus intimiste, comme les accueils à la ferme ou les petits hébergements insolites. Les élus souhaitent également capitaliser sur le réseau de chemins et sentiers du territoire pour favoriser la découverte de ces richesses.
<i>Tirer parti de l'implantation de la sphère publique</i>	La sphère publique, particulièrement présente sur le territoire, représente 40% de l'emploi, elle a également un effet d'entraînement sur l'économie résidentielle. Les services et équipements publics de manière générale, participent par ailleurs à l'animation de la vie locale et la fréquentation du territoire. Les élus souhaitent valoriser cet atout en veillant à mettre en œuvre les éléments favorables à leur fréquentation, la qualité des espaces publics et les mobilités douces sont les leviers que les élus visent en premier lieu. Le projet de territoire cible l'offre de formation en ce qu'elle offre la possibilité aux jeunes de rester sur le territoire, d'attirer des étudiants extérieurs, de répondre à un besoin de qualification pour les entreprises locales.
<i>Assurer la pérennité de l'activité agricole, accompagner ses mutations, soutenir la diversification</i>	Avec près du tiers du territoire en surface agricole et une activité principalement tournée vers l'élevage et la pâture, l'agriculture a participé à façonner l'identité du territoire. C'est aussi une activité économique importante qui rencontre des enjeux spécifiques, liés à la pérennité de la fonctionnalité des espaces agricoles et également au vieillissement des agriculteurs puisque plus du tiers des exploitants agricoles du territoire ont plus de 55 ans. Il s'agit dès lors de faciliter les reprises d'exploitations et les conditions d'exploitation de manière générale, à la fois en garantissant la durabilité des espaces à la vocation agricole affirmée et en permettant la diversification des activités pour assurer des revenus complémentaires nécessaires au maintien économique des exploitations. Les élus du territoire ont donc souhaité inscrire de manière forte la préservation des terres et bâtis agricoles, notamment en proximité des espaces urbanisés, mais également ouvrir les différentes possibilités de diversification (accueil et vente à la ferme, transformation notamment) et de structuration de la filière.

2.3 / Développer une offre de logements qui réponde aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

Bien loger les habitants du territoire est une préoccupation essentielle. C'est une condition au maintien des habitants et à l'accueil de nouvelles populations et donc au renouvellement de l'attractivité de L'agglomération. C'est pourquoi les élus ont souhaité apporter des réponses à la déclinaison des enjeux permettant de disposer d'une offre de logement adaptée à chacun.

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Produire des logements permettant de répondre à l'ambition démographique et aux impératifs de renouvellement du parc</i>	Il a été évalué le besoin de produire +1 550 logements pour répondre à l'ambition d'accueil démographique définit par le territoire à l'horizon 2035. Ce besoin en logements cumule d'une part la réponse au besoin des +1 270 nouveaux habitants avec la production de +650 logements, et d'autre part le besoin pour maintenir la population existante. En effet, il est nécessaire de produire des logements pour répondre au besoin « à population constante » c'est-à-dire sans accueil démographique supplémentaire. Ce besoin est évalué à +900 logements à produire à l'horizon 2035 afin de prendre en compte deux phénomènes impactant à la hausse le besoin en logements à produire : - le desserrement des ménages avec un besoin estimé de +700 logements ; ❗ L'évaluation des besoins en logements pour compenser le desserrement des ménages <i>Le desserrement des ménages est la résultante de phénomènes de décohabitation (divorces, émancipations...) qui induisent une baisse de la taille des ménages et donc le besoin d'un nombre de logements supplémentaire pour un même volume d'habitants. Sur le territoire, en lien avec les évolutions sociétales structurelles et observées nationalement, on note une baisse tendancielle de la taille des ménages. De plus, le territoire connaît un phénomène de vieillissement démographique qui participe d'ores et déjà à la baisse de la taille moyenne des ménages, et devrait accentuer le phénomène dans la prochaine décennie.</i> <i>Ainsi, le projet du PLUi-H repose sur l'hypothèse d'une poursuite du desserrement des ménages : il est retenu une taille moyenne des ménages (TMM) de 1,94 personnes à l'horizon 2035. Cette hypothèse envisage un desserrement démographique moins rapide que sur la période récente (2013-2019) du fait de la volonté du territoire de rechercher à accueillir des populations plus jeunes et familiales. Les apports migratoires (arrivée de jeunes et de familles) vont ainsi venir contrebalancer le desserrement lié au vieillissement de la population. A noter que cette taille moyenne des ménages de 1,94 personnes a également permis d'évaluer le besoin des +650 logements nécessaires à l'accueil des +1 270 nouveaux habitants projetés.</i> - la compensation de l'augmentation des résidences secondaires sur le territoire avec un besoin évalué à +200 logements.

	❶ <i>L'évaluation des besoins en logements pour compenser l'augmentation des résidences secondaires</i> <i>Au regard de l'attractivité touristique du territoire, et de la volonté du territoire de la renforcer, le scénario se base sur un maintien du taux de résidences secondaires dans le parc total de logements à l'horizon 2035 (environ 10% de résidences secondaires sur L'agglo en 2019), à compenser dans le besoin en logements projeté sur l'horizon 2025-2035. Le rythme de 20 nouvelles résidences secondaires par an est donc intégré dans le besoin en logements du futur PLUi-H, un rythme légèrement en deçà de celui observé entre 2013 et 2019 (+22/an).</i> >>> <i>Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA en complément.</i>
<i>Intervenir en priorité sur le parc existant pour améliorer son confort, renforcer son attractivité et réduire la consommation d'espace</i>	La réponse au besoin de produire +1 550 logements à l'horizon 2035 ne repose pas uniquement sur de la production neuve. Une partie de la réponse à ce besoin est permise par la remobilisation de l'existant, en adéquation avec les enjeux de sobriété foncière mais également en cohérence avec les ambitions portées par projet de PLUi-H en matière de préservation de l'animation de la vie locale et de la valorisation du patrimoine bâti rural des bourgs, villages et hameaux du territoire. A ce titre, le projet de PLUi-H a fait des choix volontaristes et relativement ambitieux pour intégrer la mobilisation du parc existant en amont de la production de nouvelles constructions, et en intégrant ainsi deux phénomènes qui impactent à la baisse le besoin en logements neufs : - la résorption de 200 logements vacants ; ❶ <i>L'évaluation du réinvestissement des logements vacants à l'horizon 2035</i> <i>Pour cette estimation, le territoire a cherché à évaluer au plus près la réalité du phénomène de vacance résidentielle sur son territoire, et ce pour s'assurer de définir une ambition de remobilisation des logements vacants ambitieuse et réaliste. Il s'agissait ainsi de pouvoir identifier, au sein du parc de logements vacants, ceux relevant d'une vacance structurelle, difficilement mobilisables dans les dix prochaines années (état, statuts de propriété). Un inventaire local détaillé a été réalisé à partir du recensement des logements vacants identifiés selon le fichier LOVAC, afin de vérifier la donnée et la caractériser : statut de propriété (multi ou monopropriété, indivision...) et état du bâti (bon/correct/très dégradé). Sur les 770 logements recensés comme vacants depuis plus de 2 ans par cette donnée officielle, 55% soit environ 285 logements vacants ont été identifiés comme potentiellement mobilisables (les logements qui n'ont pu être vérifiés et caractérisés, les logements en bon état ou en état correct et dont le statut de propriété est non connu ou en monopropriété, les logements en monopropriété mais dont l'état du bâti n'est pas connu). Sur ce parc vacant mobilisable, le territoire a fait un choix volontariste en se fixant pour objectif de réinvestir 70% de ce volume dans les dix ans du PLUi-H, soit 20 logements par an, à déduire du besoin en constructions neuves à l'horizon 2035.</i> - la création de 150 logements par la mutation de constructions existantes via des changements de destination ou la divisions de grands logements existants.

	① L'évaluation de la création de logements par mutation de l'existant à l'horizon 2035 <i>Entre 2013 et 2019, 94 logements ont été créés au sein du parc existant, révélant l'existence d'un phénomène de mutation déjà à l'œuvre sur le territoire du fait de divisions de grands logements ou de changements de destinations de locaux ou constructions agricoles en logements. Afin de conforter cette dynamique et dans la volonté de répondre aux enjeux de réinvestissement de l'existant, le territoire de L'agglo a fait le choix de projeter la poursuite de ce phénomène de mutation à l'horizon 2035 avec la création de 15 logements par an par mutation de constructions déjà existantes, réduisant d'autant le besoin en construction neuves pour répondre aux ambitions démographiques projetées.</i> Ces 350 logements produits par mobilisation de l'existant sont à déduire du besoin de +1 550 logements à l'horizon 2035, et induisent un besoin de produire 1 200 logements neufs sur le territoire dans les dix ans du projet de PLUi-H. Sur ce volume de production neuve, le projet de PLUi-H se fixe pour objectif de les produire en veillant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En lien avec le processus méthodologique engagé, il s'est agi tout d'abord d'estimer la capacité des tissus déjà urbanisés à produire du logement, en mobilisant les dents creuses et les divisions parcellaires. Sur ces potentiels différents aspects sont à prendre en compte : la possibilité technique effective de leur mobilisation, l'opportunité de leur mobilisation au regard d'autres enjeux (paysager, cadre de vie, risques...) et enfin en prenant également en compte les dynamiques à l'œuvre en termes de densification. Sur ce dernier aspect les observations montrent une dynamique faible et une rétention de ces différents potentiels assez importante. L'enjeu étant de permettre la construction des logements nécessaires à la population, les élus ont soulevé la nécessité de se projeter sur les mêmes tendances afin de ne pas freiner l'attractivité territoriale faute de pouvoir réaliser les logements nécessaires. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA et du volet foncier en complément</i>
<i>Diversifier l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels et favoriser l'accueil de nouveaux habitants</i>	Pour loger la population présente et accueillir les nouveaux habitants il est nécessaire de produire différents types de logements, afin de correspondre aux besoins des différents profils de population et ce à toutes les étapes de leur parcours résidentiel. Les élus du territoire ont donc souhaité promouvoir le développement d'une offre locative et d'une offre locative sociale aujourd'hui en déficit sur le territoire. La diversification des formes urbaines est aussi souhaitée. Les élus ont également pointé la vigilance à avoir dans la localisation de ces diverses offres de logements qui doivent à la fois être corrélée à l'offre de services et équipements et également pouvoir se diffuser sur l'ensemble des communes. Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) sont en ce sens une opportunité pour permettre une diversification des formes et typologies d'habitat. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA en complément</i>

<i>Répondre aux attentes des ménages ayant des besoins spécifiques</i>	Au sein des parcours résidentiels, certaines populations ont des besoins très spécifiques qui demandent d'apporter des réponses particulières et un type de logement adéquat. Les élus ont donc souhaité, à travers le PADD et le POA, viser ce besoin particulier qui cible les personnes âgées et handicapées qui ont un besoin de logement adapté, les jeunes ménages, les personnes les plus vulnérables avec une offre très sociale voir de l'hébergement d'urgence et les besoins des gens du voyages. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA en complément</i>
<i>Lutter contre les situations de précarité énergétique et/ou de mal logement</i>	L'amélioration énergétique de certains logements est un impératif pour le confort des habitants et également au regard des enjeux environnementaux. Les élus du territoire ont donc plébiscité la poursuite des dispositifs en cours. Ils ont également souhaité que le règlement du PLUi-H ne soit pas un frein à l'amélioration énergétique des bâtiments afin que des actions privées puissent également contribuer à l'objectif. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA en complément</i>

2.4 / Construire la complémentarité et l'équilibre territorial

Sur la base des données issues du diagnostic du territoire (en termes de poids et de dynamiques démographiques, d'emplois, de mobilités, d'équipements...) et des politiques publiques portées par L'agglo de Foix Varilhes, 4 scénarios contrastés d'armature territoriale ont été présentés aux élus du territoire en CAU du 1^{er} juin 2023. Chacun des scénarios, focalisant sur *une thématique particulière* de manière volontairement caricaturale, a été l'occasion de provoquer les échanges entre les élus et a permis de mettre en exergue une vision territoriale pour demain, se basant sur son fonctionnement actuel, dont certains aspects ont été considéré comme à conforter quand d'autres au contraire ont été considéré comme à atténuer.

Si l'armature territoriale vise à décrire un fonctionnement à grande échelle du territoire et ses interrelations, les 4 scénarios exposés relèvent tous un enjeu prégnant sur le territoire qui doit être considéré en parallèle de sa structuration globale, celui de la recherche d'une structuration urbaine à l'échelle de chacune des communes.

1^{er} scénario d'armature proposé : Un territoire polarisé le long de la RN20, axe structurant du territoire

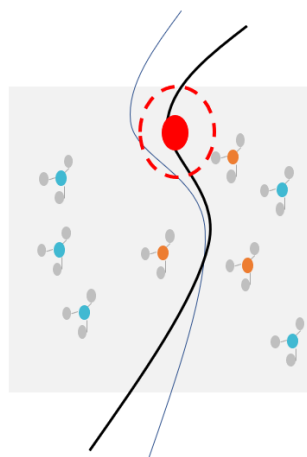
Un territoire polarisé le long de l'axe routier structurant

Une armature qui s'appuie sur la traversée du territoire par un axe autoroutier structurant :

- Considérer cet axe comme le vecteur d'attractivité du territoire
- Optimiser l'influence de l'aire métropolitaine
- Considérer l'axe autoroutier comme source de développement du territoire

➤ Critère

- Desserte et/ou proximité à l'axe structurant par rapport à la centralité des communes



3 niveaux d'armature



Communes structurantes



Communes desservies par l'axe structurant



Communes non desservies par l'axe structurant



Structuration à l'échelle communale

Ce premier scénario proposé amène à considérer l'axe de la RN20 comme le vecteur essentiel d'attractivité du territoire et comme principale source du développement. Il recherche à optimiser et valoriser l'influence de l'aire métropolitaine de Toulouse.

Sa définition repose quasiment exclusivement sur le critère de la proximité et de l'accessibilité avec la RN20 : il s'agit de considérer comme ayant un rôle particulier dans le fonctionnement du territoire les seules communes étant desservies par un échangeur situé à environ 5 minutes du bourg. Le poids de ces communes dans l'armature est modulé par leur poids démographique, économique et en équipements.

Cette proposition positionne les communes de Varilhes et Verniolle comme « commune structurantes desservies par la RN20 » et les communes de Saint-Jean de Verges, Montgaillard, Saint-Paul de Jarrat et Montoulieu comme « communes immédiatement desservies par la RN20. Dans cette proposition la ville de Foix ne tient pas de rôle particulier.

Face à cette proposition les élus ont relevé que le développement le long de la RN20 était ce qui pouvait s'observer aujourd'hui sur le territoire et que pour le futur il faudrait rompre avec cette dynamique linéaire. Cependant ils ont relevé que cet axe, qui parcourt L'agglo du Sud au Nord, participe à l'irrigation du territoire, permettant à ses habitants de se déplacer facilement vers les différents pôles d'équipements ou d'emplois.

2^{ème} scénario d'armature proposé : Un territoire polarisé sur les espaces urbains

Un territoire polarisé sur les espaces urbains

Une armature qui s'appuie sur les espaces urbains :

- Maximiser le rayonnement intercommunal du pôle urbain
- Focaliser l'accueil sur les espaces urbains du territoire

➤ Critères

- Niveau d'équipements, commerces et services et leur rayonnement
- Part des espaces urbanisés sur la commune
- Morphologies urbaines (variété)
- Espaces publics
- Niveau de population
- Emplois

4 niveaux d'armature



Pôle urbain



Communes sous influence directe du pôle urbain



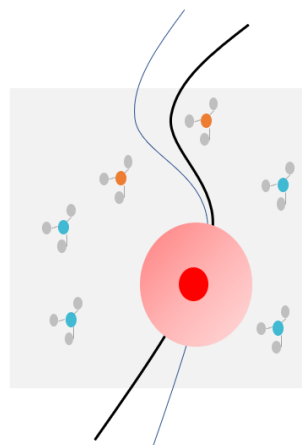
Pôle urbain secondaire



Les autres communes



Structuration à l'échelle communale



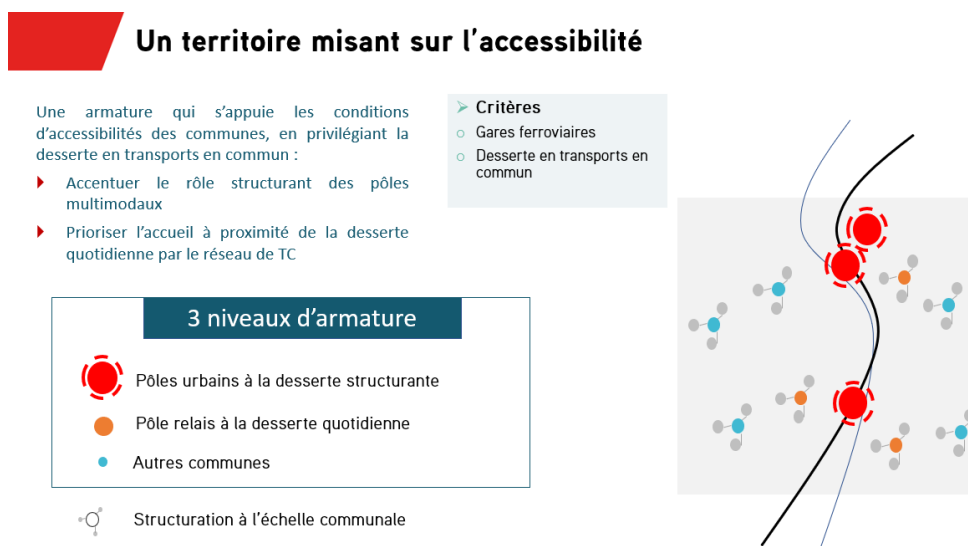
Ce second scénario proposait une vision du territoire polarisé sur les espaces urbains porteurs de différents services au sens large (équipements, commerces, administration, services, emploi, espaces publics...). Ce second scénario vient donc focaliser le développement du territoire sur les espaces les plus urbains et recherche à maximiser le rayonnement intercommunal du principal pôle urbain.

Plusieurs critères sont donc pris en compte pour la qualification des différentes communes : les niveaux d'équipements, commerces, services et leurs rayonnements, la part des espaces urbanisés sur la commune et la variété des morphologies urbaines, les niveaux de population et d'emplois.

L'articulation de ces critères vient naturellement positionner la ville préfecture de Foix comme pôle urbain principal avec une influence directe sur certaines de ses communes limitrophes, et les communes de Varilhes et Verniolle comme pôle secondaire fonctionnant en duo.

Les élus du territoire ont jugé cette proposition efficiente d'un point de vue fonctionnel, dans le sens d'une extrême proximité des habitants aux fonctions multiples de ces espaces, mais qui ne traduit pas l'apport de l'ensemble des communes à l'identité et au bien vivre sur le territoire. Ils ont cependant souhaité conserver l'idée d'un rôle particulier de ces pôles, notamment du point de vue économique et des aménités complètes qu'ils offrent aux habitants.

3^{ème} scénario d'armature proposé : Un territoire misant sur l'accessibilité aux transports en communs et la multimodalité



Ce troisième scénario propose d'adosser le développement du territoire aux conditions d'accessibilité des communes en privilégiant la desserte en transport en commun. A ce titre il s'agit d'accentuer le rôle structurant des pôles multimodaux en y priorisant l'accueil et de le privilégier également à proximité des secteurs desservis quotidiennement par les transports en commun.

A ce titre les gares ferroviaires et la desserte quotidienne par l'agglabus ont été considérées.

Les pôles urbains considérés comme ayant une desserte structurante sont ceux qui cumulent une gare ferroviaire et une desserte quotidienne par l'agglabus ; il s'agit des communes de Foix, Saint-Jean de Verges et Varilhes. Les communes considérées comme « relais » sont celle qui sont desservies quotidiennement par l'agglabus : il s'agit des communes de Verniolle, Rieux de Pelleport, Dalou, Saint-Pierre de Rivière, Ferrières-sur-Ariège, Montgaillard et Saint-Paul-de-Jarrat.

Pour les élus du territoire l'agglabus constitue un service essentiel mais ne peut cependant pas être considéré comme suffisamment structurant pour porter l'armature territoriale, notamment sur la question des trajets domicile-travail pour laquelle les élus estiment qu'au-delà de la desserte c'est celle du temps de parcours qui impacte les habitants. C'est d'ailleurs cette notion qui doit infuser les réflexions sur la mobilité. Les élus relèvent par ailleurs que la mobilité doit prendre en compte l'ensemble des modes et rechercher leur articulation. Ils constatent sur certains secteurs l'émergence d'une pratique cyclable pour les déplacements quotidiens qu'il convient d'accompagner.

Un territoire complémentaire

Une armature qui reconnaît la diversité du territoire pour se structurer autour d'un emboîtement d'échelles et la reconnaissance de sous-bassins de vie :

- ▶ Conforter le rayonnement des pôles majeurs tout autant que leur rôle de proximité
- ▶ Organiser les bassins de vie autour de pôles complémentaires dans une logique de proximité du quotidien et de solidarité territoriale

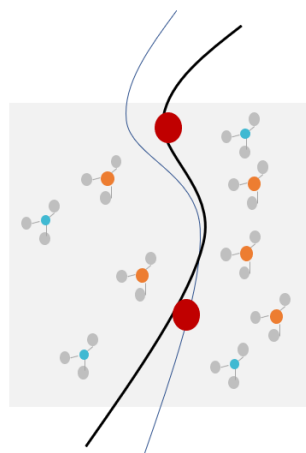
➤ Critères

- Niveau d'équipement, de services et commerces
- Niveau d'emplois
- Niveau de population
- Transports en commun
- Accessibilité routière

3 niveaux d'armature

- Pôles majeurs de Foix et Varilhes-Verniolle
- Pôles relais/proximité
- Maillage villageois

Structuration à l'échelle communale



Ce quatrième scénario proposait une armature s'appuyant sur la diversité du territoire de L'agglo, que ce soit d'un point de vue paysager, de la pluralité des typologies de commune, de ses interrelations internes. Cette armature recherche une structuration du territoire autour d'un emboîtement d'échelles territoriales et fonctionnelles. Il s'agit alors de conforter les pôles urbains à la fois au regard de leur rayonnement sur le territoire comme pour leur rôle de proximité. Cette notion de proximité s'exprime par la reconnaissance de sous-bassin de vie dans lesquels l'essentiel des besoins quotidiens des habitants trouvent une réponse. Celle-ci s'articule dans la complémentarité de certaines communes de ces bassins avec les pôles urbains principaux.

Les critères permettant d'esquisser cette proposition d'armature sont de différentes nature : résultant de croisement de données statistiques issues du diagnostic (niveau d'équipement, de services et commerces, d'emploi, de population, de desserte TC et routière...), de critères géographiques (vallées, paysages...) et également de critères plus qualitatifs permettant d'objectiver les données statistiques tels que le types de commerces ou équipements présents sur les communes et l'impact de ceux-ci sur la vie quotidienne des habitants.

Dans cette proposition la conurbation de Foix, Montgaillard et Ferrières-sur-Ariège se positionne en pôle majeur du territoire, tout comme les villes de Varilhes et Verniolle dont le fonctionnement en bi-pôle est proposé au regard de leur complémentarité résidentiel/économie.

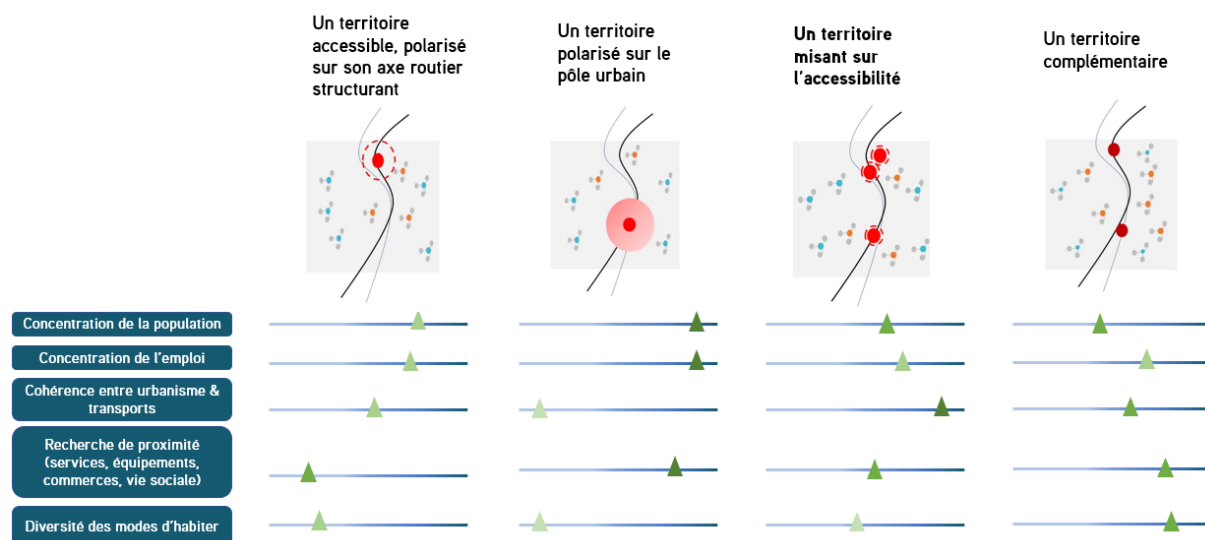
Des sous-bassins venaient compléter la déclinaison territoriale :

- l'un resserré autour du pôle majeur Fuxéen en y intégrant les communes limitrophes peu pourvues en services, équipements et emplois,
- un second sous-bassin au sud-ouest du territoire dont le pôle de proximité est Saint-Paul de Jarrat pour son influence sur ses communes limitrophes et également son lien avec le Tarasconnais,
- un troisième sous-bassin au sud-est recouvrant largement La Barguillière et s'organisant autour du pôle relais de Saint-Pierre de rivière,
- et un quatrième sous-bassin prenant le nord du territoire et intégrant le bi-pôle majeur de Varilhes-Verniolle. Saint-Jean-de-Verges y est positionné en pôle relais.

C'est cette quatrième proposition d'armature qui a la plus retenu l'attention des élus. La notion de sous-bassin de vie révélant une notion de proximité du quotidien leur apparaît correspondre au fonctionnement du territoire et la vision prospective qu'ils souhaitent porter et la volonté de rompre avec l'image d'un territoire orienté sur son axe routier.

Sur la base de ces quatre scénarios les élus ont été amenés à positionner des curseurs au regard de l'impact de chacun sur cinq thématiques :

Temps de débat

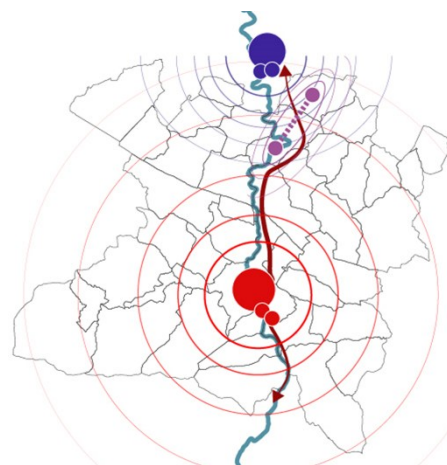


Ils ont également été amenés à se positionner sur les grandes notions devant être prises en compte pour affiner l'armature du territoire :

Les grandes zones d'influence et la prise en compte de l'environnement territorial global :

Il s'agit de refléter les interrelations territoriales qui se jouent sur le territoire et qui impactent directement les flux et le fonctionnement du quotidien des habitants :

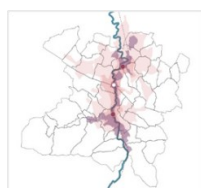
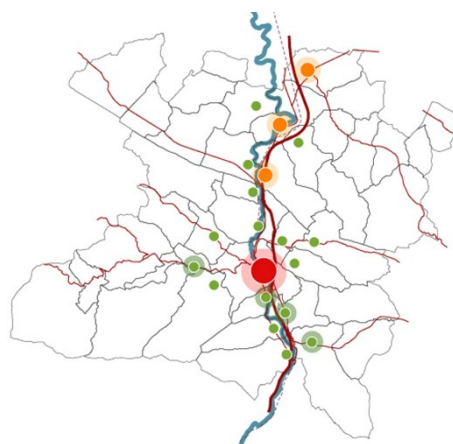
- L'influence du pôle de Foix, dans son rôle départemental et à l'échelle du sud de L'agglomération.
- L'influence de l'agglomération appaméenne sur le nord du territoire



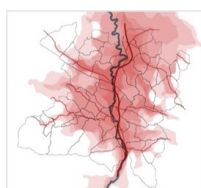
Les différentes mobilités et la distance vécue :

Il s'agit ici de reconnaître l'importance de la proximité, en termes de temps de parcours plus que de distance, dans la qualité de vie quotidienne, vis-à-vis de l'axe central de la RN20 et des pôles urbains (concentrant la population, l'emplois, les commerces et services)

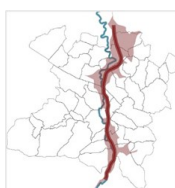
Cette proximité doit aussi exprimer le rôle des différents modes de transports et leur articulation dans l'offre offerte aux habitants, intégrant également la distance aux gares et l'accès aux services quotidiens de L'agglomération.



Distance aux TC



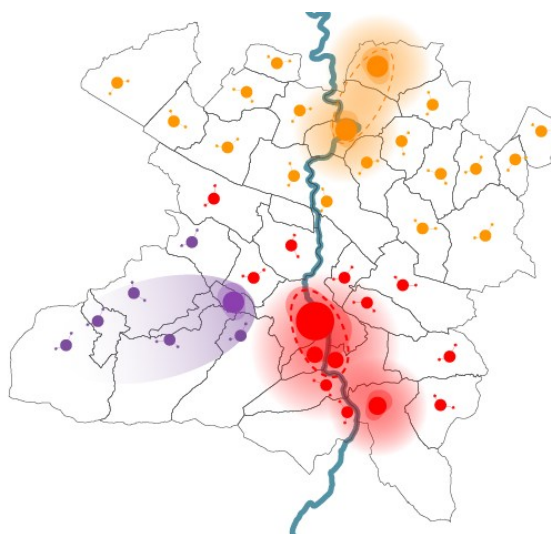
Distance aux Pôles



Distance RN20

Une recherche de complémentarité entre les communes et la proximité du quotidien :

Il s'agit de définir pour chaque commune un rôle à jouer au sein du territoire dans une logique de complémentarité et de vie du quotidien pour les habitants : cette notion intègre alors le concept de « territoires de vie » ou « bassin du quotidien » dans lesquels certaines communes constituent un **relais** pour la vie du quotidien au regard de leur offre, en commerces et équipements notamment, quand le maillage de commune plus « petites » contribue à la diversité du territoire et à offrir sur le territoire différents modes de vie et façon d'habiter



L'armature retenue en CIM du 19 juin 2023 s'appuie sur le quatrième scénario exprimant une complémentarité entre les communes. Cette complémentarité se joue à différents niveaux :

Dans l'offre de services, commerces et équipements, entre l'offre du quotidien et l'offre répondant à des besoins plus occasionnels mais qui participent à l'attractivité du territoire car ils permettent de disposer d'une offre complète.

Dans la diversité offerte par le territoire de différents modes d'habiter, entre une offre très urbaine et une offre en milieu rural et montagnard qu'il convient de maintenir ;

Dans la reconnaissance de besoins spécifiques à la sphère économique qui nécessite à la fois la structuration de sites dédiés et d'espaces dans les tissus mixtes ;

Dans l'offre d'une mobilité variée permettant à chacun de se déplacer dans L'agglo et permettant également de faciliter les liens avec les territoires extérieurs ;

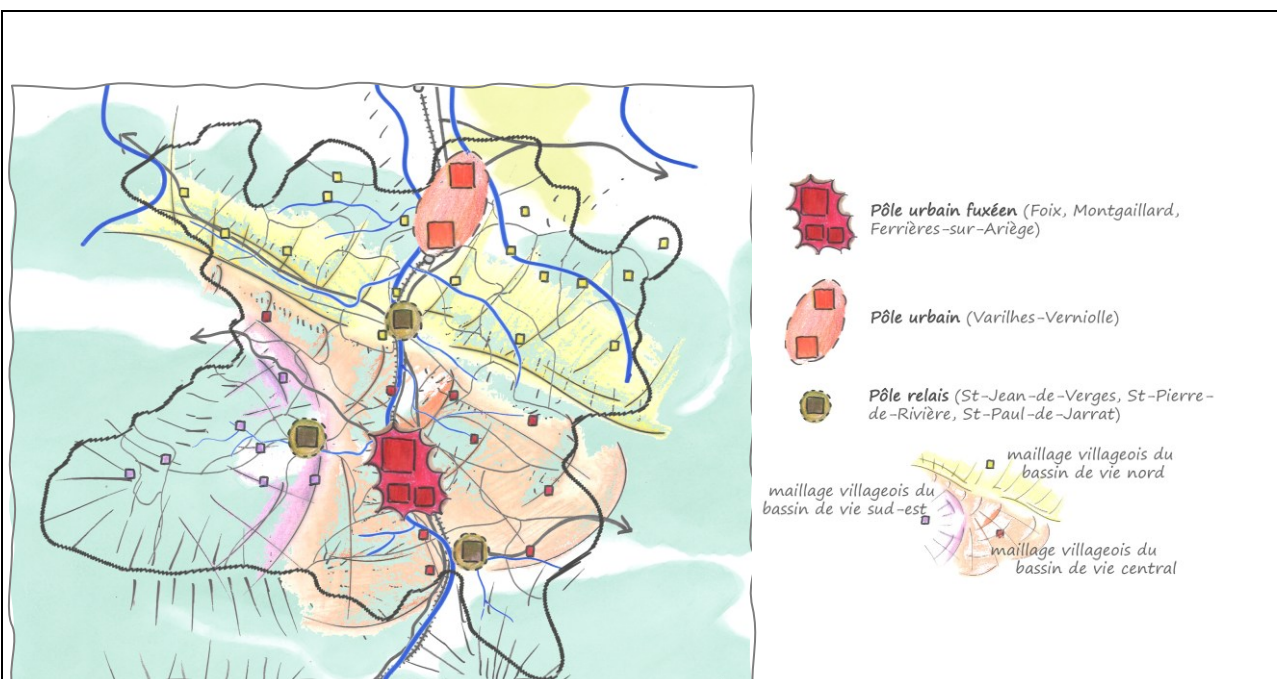
Dans la géographie du territoire qui offre une variété de paysages, de ressources écologiques et naturelles ;

Les élus présagent que c'est cette diversité qui fait la force du territoire et constitue l'attractivité de demain. Le projet de territoire recherche donc la reconnaissance et l'organisation de cette diversité pour un territoire où le bien-vivre pour tous constitue la pierre angulaire des choix politiques.

L'armature retenue propose donc de rendre compte de cette ambition en articulant les différentes notions évoquées ci avant.

L'armature territoriale ainsi retenue reconnaît le rôle spécifique des pôles de l'agglomération pour le fonctionnement du territoire et son attractivité ; des influences différenciées en lien avec la géographie, la proximité aux pôles et les interrelations avec des territoires extérieurs, un rôle de proximité et de relais à l'offre des polarités de certaines communes à l'échelle de leur bassin de vie.

Elle cherche ainsi à amoindrir les tendances à un développement centré sur l'axe de la RN20 en renforçant le pôle fuxéen et les pôles relais pour davantage organiser le territoire dans une notion de proximité et d'échelle de bassin de vie et également car c'est un impératif pour préserver leur dynamisme commercial et économique. L'armature doit ainsi permettre à la fois de maintenir et développer l'offre de services, commerces et équipements et de valoriser les différents modes d'habiter entre centralité urbaine et grand paysage qui participent de l'identité de l'agglomération et de son attractivité.



Au-delà de la grande structuration du territoire, l'armature met en avant l'enjeu pour chacune des communes d'organiser ses différents secteurs et tissus urbains en lien avec son propre environnement et ses spécificités urbaines, architecturales et paysagère.

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Conforter et renforcer les pôles urbains dans leurs fonctions</i>	Le pôle Fuxéen  Il s'agit de reconnaître et renforcer le rayonnement local mais aussi départemental de la ville préfecture de Foix. Bien que leur rôle et leur rayonnement soit moindre, les communes de Ferrières-sur-Ariège et Montgaillard sont associées à Foix, du fait de leur interdépendance et de leur continuité urbaine. Les éléments de diagnostic attestent du poids particulier de ce pôle dans l'agglomération, ils révèlent également certains enjeux pour demain en termes d'attractivité locale : ➤ 37% de la population en 2020 ➤ -76% d'accueil démo entre 2014-2020 ➤ 40% des logements de L'agglomération en 2020 ➤ 41% des nouveaux logements entre 2014 et 2020 ➤ 40% des résidences principale en 2020 ➤ 57% des emplois de L'agglomération (50% en ZAE en 2023) ➤ 8% des nouveaux emplois entre 2014-2020 ➤ 66% des équipements supérieurs ➤ 2 ZAE

L'ambition posée est de conforter le rôle du pôle, au regard notamment de son poids en termes d'emplois et d'équipements qui lui confère de véritables leviers d'attractivité et favorisent la proximité des habitants aux diverses aménités, de valoriser un cadre de vie urbain. Il s'agira alors de rompre de manière très volontariste avec la tendance d'une perte d'attractivité résidentielle sans pour autant sur-concentrer l'accueil de futures populations. Les élus ont donc souhaité avoir une forte ambition, qui reste réaliste, en projetant environ 40% de l'accueil des logements futurs sur le pôle.

La poursuite de l'ensemble des actions de revitalisation menées sur la ville de Foix (en termes de vitalité commerciale, d'équipements, de mobilité actives, de mobilisation de la vacance, de renouvellement du parc de logement, de patrimoine...) devront se poursuivre pour favoriser et accompagner le regain d'attractivité visé.

Le bi-pôle urbain de Varilhes et Verniolle



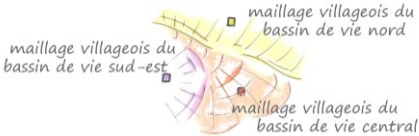
Situé à l'interface entre l'influence de Foix et celle de l'appaméen, les villes de Varilhes et Verniolle jouent un rôle important dans la structuration et la répartition de l'emploi et des aménités sur le territoire. Les deux villes sont associées dans l'armature car leur offre se complète entre logements, équipements, emplois et offre de mobilité.

- 18% de la population en 2020
- 31% de l'accueil démo entre 2014-2020
- 16% des logements de L'agglo en 2020
- 17% des emplois de L'agglo
- 37% des emplois sur les ZAE en 2023
- 35% des nouveaux emplois entre 2014-2020

L'armature prend acte des influences interterritoriales et des avantages à en tirer pour le territoire : son rôle économique doit être conforté et son offre d'emplois, associée à bonne offre de services et équipements, devraient être un facteur d'attractivité résidentielle qu'il faut conforter dans un objectif de rapprocher habitants et emploi pour un cadre de vie qualitatif lié notamment à des besoins en déplacements réduits.

Cependant les élus du territoire ont souhaité être vigilants aux effets d'une attractivité forte telle que les dernières années. Ils ont donc souhaité stabiliser cette dynamique d'accueil pour éviter une conurbation avec l'appaméen qui pourrait porter atteinte au confortement du pôle fuxéen et des pôles relais du territoire. Il s'agit pour autant de tirer parti du poids économique de ce bi-pôle, encore une fois dans une recherche de rapprochement habitat/emploi. Sur la base du profil actuel des deux villes, les élus du territoire ont souhaité attribuer au bi-pôle environ 20% de l'accueil des logements afin de stabiliser leur poids dans L'agglo tout en prenant acte de la dynamique démographique en cours.

	L'enjeu est là encore de trouver un équilibre entre polarisation de l'accueil et complémentarité territoriale.
<i>Conforter le fonctionnement des bassins de vie par le renforcement des pôles relais</i>	Les communes relais : Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat Les communes relais jouent un rôle à l'échelle de leur bassin de proximité. A ce titre, et en fonction de leur contexte territorial et de leur niveau de proximité et de complémentarité avec les pôles, elles n'offrent pas le même profil : - Saint-Jean-de-Verges est une commune au carrefour des mobilités et accueillant une zone d'emploi majeure (Chiva, Joulieu). - Saint-Paul-de-Jarrat, commune à la confluence de plusieurs vallées et RD117 est un pôle de proximité en devenir. - Saint-Pierre-sur-Rivière : pôle de proximité à l'échelle de la Barguillière avec des services et équipements du quotidien. Ce positionnement médiant repose sur une réponse aux besoins quotidiens et une offre de mobilité diversifiée qui constitue un facteur d'attractivité essentiel à l'échelle des bassins de vie : ➤ 10% de la population en 2020 ➤ 64% de l'accueil démo entre 2014-2020 ➤ 9% des logements de L'agglo en 2020 ➤ 12 % des nouveaux logements entre 2014 et 2020 ➤ 16% des emplois de L'agglo ➤ 35% des nouveaux emplois entre 2014-2020 Leurs rôles dans L'agglo de demain est fonction de leurs spécificités actuelles et de la complémentarité avec les pôles qu'elles offrent à l'échelle des bassins de vie qu'elles influencent. Pour autant il s'agit bien de consolider cette fonction de relais de proximité à la fois en s'appuyant sur leurs spécificités propres tout en recherchant une certaine diversité fonctionnelle chez chacune de ces communes pour appuyer la recherche de complémentarité entre grands pôles et communes rurales et montagnardes. A ce titre leurs zones d'emplois et centralités commerciales doivent être maintenues. L'offre de transport en commun quotidienne doit être valorisée en organisant des possibilités de rabattement et de mobilités douces. Leur poids de population dans l'agglomération doit être maintenu pour garantir la pérennité des aménités quotidiennes qu'ils offrent à leurs bassins de vie. L'enjeu étant à la fois leur attractivité propre mais également celle des communes de leur bassin de vie. Il s'agit là aussi de maintenir leur poids dans l'agglomération, en termes de logements notamment, aussi les élus du territoire vise un accueil de 10% des logements nécessaires à l'ambition démographique.

<i>Garantir aux communes du maillage villageois des possibilités de développement sans déséquilibrer l'armature</i>	Les communes au cadre villageois  Ces communes ne constituent pas « le reste du territoire » : elles participent entièrement à sa structuration et sont gages de sa diversité, de ses identités multiples. Elles offrent une complémentarité aux pôles en termes de cadre de vie et elles s'appuient sur ceux-ci pour assurer à leurs habitants un accès à leurs différents besoins : emplois, commerces, services équipements... Elles sont un atout pour l'attractivité future du territoire. Leur appartenance à différents sous-bassins de vie et la proximité facilitée de certaines aux communes plus structurantes, leur confère des dynamiques différentes qu'il convient de prendre en compte. Bien que leurs profils soient variés, on peut globalement relever une forte attractivité résidentielle. ➤ 35% de la population en 2020 ➤ 81% de l'accueil démo entre 2014-2020 ➤ 35% des logements de L'agglo en 2020 ➤ 31% des nouveaux logements entre 2014 et 2020 ➤ 10% des emplois de L'agglo ➤ 43% des équipements de proximité C'est cette strate de communes qui a eu la dynamique d'accueil la plus importante sur la période passée en accueillant plus de 700 habitants. Si, au travers de l'armature définie, les élus de l'agglomération ont souhaité affirmer le rôle de ces communes dans l'identité du territoire et les différentes ambiances et cadre de vie qu'elles offrent, le souci de pérenniser les aménités des pôles, garantissant les services et équipements essentiels au quotidien des habitants mêmes des communes du maillage villageois, les amènent à vouloir modérer fortement cet accueil, l'enjeu d'une déstructuration du fonctionnement actuel et du rôle des strates des pôles est jugé important. Aussi ont-ils voulu limiter à 30% maximum l'accueil des logements.
<i>Fonder le projet sur l'animation de la vie locale et les spécificités territoriales</i>	Comme indiqué, les élus ont souhaité décliner la prise en compte des enjeux qui ont été articulés à l'échelle de l'agglomération à l'échelle même des communes. Il s'agit alors de prendre en compte les spécificités paysagères propres à chacune, la diversité des implantations humaines historiques, de conforter les centralités et les espaces les plus structurés pour favoriser l'animation de la vie locale quotidienne autour d'équipements, services, espaces publics...

AXE 3 - INSCRIRE LA PROXIMITE ET LA SOBRIETE COMME PILIERS DU DEVELOPPEMENT ET DU MIEUX VIVRE

3.1 / Développer une démarche de sobriété foncière reposant sur plusieurs leviers

L'enjeu de sobriété foncière, qui doit impérativement s'articuler avec l'accueil démographique et économique et la valorisation des différents modes d'habiter le territoire, vient comme un moyen fort de protéger les paysages naturels et bâtis de l'agglomération, de pérenniser l'activité agricole, de favoriser la vitalité des commerces et équipements, de faciliter la proximité dans les déplacements quotidiens pour tous les profils d'habitants...

Aussi les élus du territoire ont souhaité s'inscrire dans une démarche méthodologique jugée indispensable pour mieux organiser le développement du territoire. L'engagement dans l'élaboration d'un PLUi-H, alors même que 16 communes n'ont aucun document d'urbanisme, atteste de cette volonté.

C'est donc par un travail par emboîtement d'échelles et d'une attention portée en premier lieu sur les espaces déjà bâtis que les élus ont souhaité organiser le développement du territoire.

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Polariser le développement en cohérence avec l'armature territoriale</i> <i>Prioriser le développement au sein des centralités et espaces bâtis structurés</i>	Ces objectifs se réfèrent aux enjeux portés par l'armature qui se déclinent à deux échelles. Celle de l'intercommunalité par une volonté de renforcement des pôles jouant un rôle dans la proximité du quotidien et la ville de Foix qui répond à l'ensemble des besoins, notamment par un accueil de population soutenu. L'échelle de la commune en identifiant les espaces pouvant accueillir de nouveaux développements que ce soit en termes d'habitat, d'activités ou d'équipements ; le pendant étant la volonté de maintenir dans leur enveloppe actuelle les espaces les plus petits et les moins fonctionnels. >>> <i>Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs de l'armature territoriale retenue</i>

➤ <i>S'appuyer sur le « déjà-là » : réinvestir les bâtis existants et le renouvellement urbain</i> ➤ <i>Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	La mobilisation des espaces bâtis existants pour accueillir le développement futur du territoire doit être appréhendée par différents prismes : - Les opérations d'envergures et multithématiques à l'image des opérations de revitalisation des territoire (ORT) et opérations d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) dans les communes de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgaillard ont donc été plébiscitées, les élus du territoire considérant ces actions comme prioritaires pour l'attractivité du territoire et la réponse aux enjeux de proximité et de vitalité des centralités qui profitent à l'ensemble des habitants, au-delà des communes concernées. - La mobilisation des ensembles bâtis en friche et le réinvestissement des immeubles et bâtiments vacants sont également des priorités permettant tout à la fois de répondre à une démarche de sobriété mais davantage encore à la valorisation patrimoniale et la vitalité des bourgs, villages et hameaux. Les élus ont souhaité aborder cet objectif par une démarche pragmatique et réaliste en recensant les immeubles mobilisables dans le temps du PLUi-H au regard de leur état de dégradation ou du nombre de propriétaires. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du POA en complément.</i> Dans ce même soucis de valorisation du patrimoine et des multiples cadres de vie du territoire, le changement de destination d'anciens bâtis agricoles est encouragé dès lors qu'ils n'impactent l'activité économique agricole. - L'enjeu de structuration des espaces communaux porté par l'armature et le souci de sobriété foncière trouve une réponse dans l'analyse des potentiels de densification existants au sein des espaces bâtis que les élus de l'agglomération ont ciblés comme étant à mobiliser prioritairement pour accueillir le développement du territoire. La nécessité d'un travail fin, et là encore pragmatique, est mis en avant pour également analyser ces potentiels au regard des formes urbaines existantes, des qualités paysagères des sites, du maintien de la nature en ville et des capacités d'infiltration des tissus...La dureté foncière est également à prendre en compte dans l'effectivité de mobilisation des potentiels de densifications, et ce pour s'assurer que le territoire sera bien en capacité de répondre à la production globale de logements en ne surestimant pas la capacité des tissus bâtis existants. Cette attention portée prioritairement aux enveloppes urbaines existantes doit permettre de limiter la consommation foncière du territoire. Les extensions urbaines ne devant être que le dernier recours pour répondre aux besoins de développement du territoire. Sachant les tissus existants en capacité d'absorber une part du développement futur, les élus ont souhaité souscrire aux engagements de la Loi Climat et Résilience, relayés par le SCoT de la Vallée de l'Ariège, et ce dans le contexte d'une ambition politique de dynamique démographique retrouvée qui est d'ailleurs appuyée par les dernières données de recensement. <i>>>> Se référer aux éléments justificatifs et explicatifs du volet foncier.</i>
<i>Renouveler la manière d'aménager pour améliorer le cadre de vie collectif</i>	Le développement urbain important depuis les années 2000, caractérisé par des formes urbaines très majoritairement pavillonnaires en lotissement, qui a contribué à homogénéiser les espaces urbanisés du territoire amène aujourd'hui les élus à promouvoir un renouvellement de la manière

	d'aménager en s'ancrant davantage avec les différentes caractéristiques des tissus considérés que ce soit en termes de trame viaire, d'espace public, de formes urbaines (en recherchant à la fois à s'inscrire dans les formes urbaines historiques plus denses et en recherchant également une densité et une diversité pour les nouvelles opérations). La question du stationnement est également à prendre en compte afin de limiter ou mieux organiser son impact sur les espaces publics. Les objectifs portés par cette orientation doivent contribuer à la sobriété foncière, à l'amélioration de la structuration des espaces bâtis et la préservation des tissus anciens et des trames viaires, ainsi qu'à une meilleure intégration du développement urbain avec les identités architecturales des communes et leur patrimoine vernaculaire et paysager. Les élus souhaitent porter cette recherche de qualité comme un vecteur de l'attractivité du territoire et du cadre de vie commun.
<i>Favoriser la sobriété environnementale et l'utilisation des matériaux locaux</i>	Ce renouvellement de la manière d'aménager doit également répondre aux enjeux environnementaux qui se pose aujourd'hui à l'ensemble des territoires, qu'ils soient climatiques ou énergétiques. Aussi les élus ont souhaité se saisir du PLUi-H comme un outil incitatif et facilitateur sur ces questions. La prise en compte des caractéristiques climatiques des sites dans la conception des aménagements pour améliorer le confort d'usage des bâtiments et les capacités d'infiltration des sols pour réduire les ruissellements notamment doit être encouragée. Ces préoccupations doivent également être intégrées à la rénovation des bâtis anciens dans le respect de leur qualité patrimoniale. L'amélioration thermique et énergétique des bâtiments, qu'ils soient neufs ou anciens, est un enjeu majeur pour atteindre les objectifs fixés par le PCAET. A ce titre les dispositifs de productions d'énergies renouvelables sont également un levier pour améliorer le bilan énergétique du territoire et réduire la précarité énergétique, aussi le déploiement par les particuliers et les acteurs économiques doit être facilité. Ces différents enjeux doivent également trouver une part de leur réponse dans l'usage des matériaux locaux permettant de réduire les impacts liés aux transports, de valoriser l'économie local (notamment la filière sylvicole) ; le territoire qui déjà investit dans l'écoconception de bâtiments publics souhaite promouvoir ces usages et faciliter leurs emplois.

3.2 / Soutenir la proximité, vecteur de qualité et de confort de vie

Orientations et sous-objectifs du PADD	Choix opérés et justification
<i>Poursuivre les efforts de revitalisation des centralités</i>	L'accès facilité aux services et équipements, la vitalité commerciale, notamment pour les commerces du quotidien, les espaces de rencontres, sont autant d'éléments favorables à l'attractivité résidentielle et économique et au lien social des habitants. C'est également sous ces aspects que les élus du territoire souhaitent agir en faveur de la revitalisation des centralités en recherchant les effets d'entraînement en faveur de leur animation et de leur dynamisme économique. Il s'agit là de s'inscrire dans la poursuite des programmes en faveur de la revitalisation déployés sur le territoire et notamment portés par les dispositifs NPNRU, ACV, ORT, OPAH-

	RU existants sur un certain nombre de communes notamment les plus structurantes. La vitalité commerciale souhaitée impose de veiller aux équilibres avec les pôles périphériques mais également à la concentration commerciale dans les centres couplée avec les équipements et services publics et, à l'inverse éviter la dilution commerciale au sein des communes. Les actions ainsi menées sur le centre-ville de Foix doivent pouvoir être déclinées sur les autres communes polarisantes. Pour favoriser la chalandise et le lien social les espaces publics et les possibilités de stationnement voiture et vélo sont des corolaires indispensables pour assurer la fréquentation des centralités.
<i>Organiser les mobilités et favoriser la multimodalité</i>	Les enjeux qui se posent au territoire en termes de réduction des gaz à effet de serre et de polluants, de déplacements pour tous, de sobriété foncière, de lien social... trouvent une première réponse par la corrélation entre urbanisation et transports en commun. Le territoire s'est doté d'une ligne de bus structurante (l'AggloBus) et les élus ont souhaité intégrer ce service plébiscité par les habitants dans la définition de l'armature territoriale. Il s'agit également de mettre en œuvre les conditions pour amplifier l'usage des transports en commun, le train et l'AggloBus, en incitant les habitants à développer des habitudes autour de l'enchaînement de plusieurs modes de transports. Les élus du territoire souhaitent ainsi développer les aménagements propices à la multimodalité. Les espaces de stationnement, voiture et vélo, doivent être prévus (leurs aménagements doivent s'inscrire dans les enjeux de perméabilité des sols, de confort d'utilisation et d'insertion paysagère dans les tissus urbains). Des aires de covoiturages et des espaces publics sécurisés faire partie des aménagements incitatif. Les enjeux liés aux déplacements se déclinent également dans des usages quotidiens, à l'échelle des quartiers des communes ou à l'échelle des bassins de vie. Les élus souhaitent donc inscrire le développement des cheminements doux comme participant de la baisse de l'utilisation des véhicules motorisés mais également d'un cadre de vie apaisé et de plus d'autonomie dans les déplacements des jeunes ou des personnes non motorisées. Le maillage piéton et cyclable du territoire, en parcourant les paysages et le patrimoine de l'agglomération est un vecteur de découverte touristique qu'il s'agit de valoriser et de pérenniser. Les nombreuses actions déjà déployées ou identifiées pour les mobilités douces ont été inscrites au PADD comme devant être poursuivies.



An aerial photograph of a town with terracotta roofs, set against a backdrop of mountains. A large, bright green number '2' is superimposed on the left side of the image. The right side of the image is partially covered by a semi-transparent blue rectangle containing white text.

2

Justification du Programme d'Orientations et d'Actions

L'habitat, et plus spécifiquement les besoins en logement, a été une thématique centrale dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi-H. Les enjeux mis en exergue dans le diagnostic sur ce volet ont entraîné des réflexions sur les besoins de la population actuelle et le devenir du parc de logement sur le territoire. Ces enjeux définis dans le diagnostic et les réflexions sur ce volet ont mené à la définition d'objectifs dans le PADD. Ce dernier s'est traduit de manière concrète dans les pièces réglementaires du PLUi-H, au travers notamment des OAP qui définissent la production de logements (dont les logements locatifs sociaux) par secteur, mais aussi et surtout au travers du POA et de ses fiches-actions. Les éléments définis dans ces pièces doivent permettre la mise en place d'actions concrètes et opérationnelles, adaptées aux réalités du territoire et au besoin de ce dernier.

ORIENTATION 1 : PRODUIRE LES LOGEMENTS PERMETTANT DE SATISFAIRE L'AMBITION DEMOGRAPHIQUE DE L'AGGLOMERATION EN S'INSCRIVANT DANS UNE DEMARCHE DE SOBRIETE FONCIERE

L'agglo ambitionne le développement d'une offre en logements susceptible de répondre à l'ensemble des besoins exprimés par les ménages vivants ou souhaitant s'installer sur son territoire. Ces besoins nécessitent la production d'environ 1 550 logements sur la période du PLUi-H (**action 1.1**). Ce volume de logements à produire prend en compte un ensemble de facteurs : l'accroissement démographique projeté du territoire (+0,39%/an), le phénomène de desserrement des ménages, mais aussi les mutations du parc existant avec notamment des résidences principales devenant des résidences secondaires. Pour L'agglo, on considère ainsi que, pour la période 2025-2035 :

- ▶ La diminution de la taille moyenne des ménages (séparations, décohabitations, ...) entraînera un besoin supplémentaire d'environ 700 logements
- ▶ La transformation d'une partie du parc de résidences principales en résidences secondaires nécessitera la production d'environ 200 logements
- ▶ L'accroissement démographique projeté du territoire justifiera la production d'environ 650 logements

L'objectif de production de logements sera satisfait par la mutation d'une partie du parc existant (une quinzaine de logement par an, basé sur l'observation des tendances passées), la remobilisation de logements vacants (voir orientation 3) et la production de nouveaux logements. Cet objectif a été réparti par strate de l'armature territoriale selon leur rôle dans l'organisation et le fonctionnement attendus du territoire, et notamment afin de conforter le rôle des polarités existantes. Cette répartition est détaillée dans le document d'orientation et les différentes fiches du POA territorialisé.

L'habitat représente le premier poste de consommation foncière de L'agglo. En application des différentes lois portant l'objectif de réduction de la consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain et contre l'artificialisation des sols, le PLUi-H intègre la nécessité d'inscrire la production de logements susmentionnée dans une démarche de sobriété foncière. Cette prise en compte passe par la définition puis la mise en œuvre d'une stratégie foncière partagée à l'échelle intercommunale (**action 1.2**). Celle-ci permettra une meilleure réponse aux besoins fonciers du territoire par la connaissance des fonciers disponibles et, le cas échéant, par leur maîtrise. Le territoire devra par ailleurs porter une réflexion collective sur la densification des espaces bâtis à usage d'habitation, afin de faire la promotion d'opérations répondant aux besoins des habitants tout en respectant les injonctions à une moindre consommation d'espace (**action 1.3**). L'enjeu apparaît d'autant plus prégnant sur un territoire dont la qualité paysagère a justifié l'émergence du Parc Naturel Régional des Pyrénées ariégeoises.

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET FAVORISER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS

Le diagnostic de territoire et les échanges avec les élus menés durant le processus d'élaboration de ce document ont mis en évidence un développement insuffisant de l'offre locative, privée comme publique. Cette offre constitue toutefois un maillon essentiel dans les parcours résidentiels des ménages. Ce besoin concerne à la fois les populations jeunes (étudiants, alternants, jeunes actifs...) en quête de petites typologies proches des centralités et des lieux d'études ou de travail, et les familles à la recherche de grands logements, principalement en individuel. Le marché locatif jouant un rôle majeur dans l'accueil de nouveaux ménages, son insuffisance constitue un frein à l'attractivité du territoire. Elle peut par ailleurs conduire certains habitants plus modestes à trouver, faute d'une offre adaptée et abordable, des solutions de repli dans un parc non décent contre lequel il est impératif de lutter (**action 3.5**). Il convient donc d'encourager le développement d'une offre locative privée neuve de qualité (**action 2.1**) tout en poursuivant l'amélioration de l'offre existante déjà engagée (**action 3.4**).

L'agglo fait en outre face depuis plusieurs années à une hausse constante du nombre de demandes de logement locatif social sur son territoire, mettant en évidence la nécessité d'un développement accru du parc locatif social. Non contrainte par l'article 55 de la loi Solidarités et renouvellement urbain (SRU), L'agglo porte toutefois une ambition de rééquilibrage de son offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes pour favoriser une meilleure mixité sociale. Le POA fixe ainsi un objectif de production d'environ 320 logements locatifs aidés sur la période du PLUi-H (**action 2.2**), correspondant à 20% de l'ensemble de la production. Cet objectif est cohérent avec les prescriptions du SCoT de la Vallée de l'Ariège. Il sera atteint par la réalisation de nouvelles opérations portées par un bailleur social, par le conventionnement de logements du parc privé préexistants dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat, ainsi que par le développement du parc de logements communaux conventionnés. Prenant en compte les capacités des opérateurs actifs sur le territoire, il devra permettre un accroissement du parc locatif social¹ afin de mieux satisfaire la demande exprimée sur le territoire. Une attention particulière sera portée à la mise en œuvre de la politique des attributions des logements sociaux du territoire, initiée en 2019. L'agglo veillera ainsi aux équilibres territoriaux d'attribution, et garantira le droit à l'information des demandeurs à travers la définition d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGID) comprenant un système de cotation de la demande (**action 2.3**).

Enfin, toujours afin de fluidifier et sécuriser les parcours résidentiels des ménages, L'agglo apportera une contribution financière aux opérations d'accession sociale à la propriété (**action 2.4**). Destinée aux ménages modestes, et notamment aux jeunes ménages avec enfants à la recherche d'une primo-accession, cette offre devra être attractive tant économiquement que par sa qualité d'usage et sa localisation.

ORIENTATION 3 : INTERVENIR SUR LE PARC EXISTANT POUR AMELIORER SON CONFORT, RENFORCER SON ATTRACTIVITE ET REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'intervention sur le parc existant est un levier majeur de la politique de l'habitat de L'agglo, permettant de concilier son ambition démographique avec les objectifs de sobriété foncière portés au niveau national par l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Cela se traduit en premier lieu par un travail de réinvestissement des logements vacants présents sur le territoire. Ceux-ci représentent 10,2% du parc en 2019, et il est prévu de remobiliser 20 à 25 logements vacants par an sur la période du PLUi-H afin de ramener le taux de vacance à 8,5% à l'horizon 2035 (**action 3.1**). Cet objectif s'appuiera en grande partie sur un travail de recensement mené par les services de L'agglo en 2023, ayant permis d'identifier

¹ En 2021, le « taux SRU » calculé du territoire (rapport entre le décompte SRU au 31/12/2021 et le RP2021 de l'INSEE) était de 9%

plus de 280 logements « potentiellement mobilisables »². La connaissance des marchés et l'accompagnement des communes dans les procédures de maîtrise foncière (**action 1.2**) doivent aussi servir cet objectif de résorption de la vacance.

Le parc ancien de l'agglomération, particulièrement celui de centre-bourg, souffre depuis plusieurs années d'une désaffection croissante de la part des ménages du territoire. L'agglo met en œuvre plusieurs dispositifs, concernant tout ou partie de son territoire, afin d'améliorer la qualité de ce parc :

- ▶ Une opération de rénovation urbaine dans le centre-ancien de Foix depuis 2014, avec une action globale sur l'aménagement et l'attractivité du quartier
- ▶ Un dispositif Action Cœur de Ville concernant les périmètres d'Opérations de Revitalisation de Territoires (centres-villes ou centres-bourgs de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard)
- ▶ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU), concernant les périmètres d'ORT
- ▶ Un Programme d'Intérêt Général (PIG) actif sur l'ensemble des communes du département de l'Ariège

Ces différentes opérations agissent en transversalité, et visent à assurer un traitement de l'habitat et une diversification de l'occupation sociale qui participeront à la redynamisation de ces secteurs (**actions 3.2 et 3.3**). L'approche plus sobre et économe de la politique de l'habitat conduit L'agglo à rechercher une optimisation de l'offre de logements existante afin de limiter à la fois la consommation d'espace induite par la construction de nouveaux logements et les impacts environnementaux d'un parc de logement peu performant. Sur un territoire où il est estimé que 1/4 des résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) de classe F ou G, et dans le contexte des interdictions de mise en location des logements énergivores progressivement introduites par la loi Climat et Résilience, ces opérations doivent également permettre de maintenir le parc locatif du territoire (**action 3.4**). Le diagnostic a par ailleurs démontré la nécessité d'une poursuite de la lutte contre l'habitat indigne, qui se combine bien souvent avec les problématiques de faible qualité énergétique ou parfois de vacance prolongée. L'agglo œuvrera à la résorption de l'habitat indigne en contribuant à son repérage, en participant aux comités du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), et en communiquant auprès des élus et habitants du territoire afin d'améliorer la détection et le traitement de ces situations (**action 3.5**).

² Logements dont le statut de propriété et l'état permettent une remise sur le marché rapide

ORIENTATION 4 : REPONDRE AUX ATTENTES DES MENAGES AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES

En complément des actions visant à diversifier l'offre en développant le parc locatif public (**action 2.2**) ou privé (**action 2.1**) ainsi que l'accès sociale à la propriété, il conviendra de répondre aux besoins spécifiques de certains ménages, afin que ceux-ci puissent également bénéficier de parcours résidentiels plus fluides.

Le territoire est déjà confronté au vieillissement de sa population, près d'1/3 de ses habitants ayant plus de 60 ans. L'agglo souhaite encourager le maintien à domicile de ces personnes, en les accompagnant dans l'adaptation de leur logement. Elle œuvre déjà en ce sens en finançant et accompagnant les dispositifs d'amélioration de l'habitat. L'offre en résidence à destination des personnes âgées sera par ailleurs renforcée par l'ouverture d'une nouvelle résidence autonomie à Foix. Enfin, une attention sera portée à l'offre nouvelle afin de la rendre plus accessible et adaptée aux besoins de ces ménages (**action 4.1**).

Les jeunes ménages sont largement localisés dans le parc locatif du centre-ville de Foix. La réhabilitation de ce parc, dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat, doit permettre de continuer à attirer étudiants et jeunes actifs. Par ailleurs, un groupe de travail sera monté avec les partenaires actifs sur le territoire afin d'affiner en continu la connaissance des besoins de ce public (**action 4.2**).

L'agglo dispose actuellement d'une capacité suffisante pour l'accueil des gens du voyage. L'enjeu réside dans les phénomènes de sédentarisation signalés depuis plusieurs années sur ces aires. Un recensement plus fin de ces situations devra être lancé, afin d'envisager des mesures d'accompagnement efficaces de ces familles vers un habitat adapté (**action 4.3**).

Pour les personnes en situation de précarité, L'agglo continuera de s'investir dans les instances de suivi et de mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) au niveau départemental. Le développement d'une offre locative « très sociale » (PLAi adapté ou pension de famille) et le maintien de l'offre en hébergement doivent également permettre de mieux répondre aux besoins des ménages les plus précaires. Par ailleurs, L'agglo jouera un rôle de coordination et de relais entre l'ensemble des acteurs intervenant sur cette problématique (**action 4.4**).

ORIENTATION 5 : PORTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Pour mettre en œuvre efficacement l'ensemble de ce programme, le POA détaille l'organisation de la gouvernance du volet habitat (**action 5.1**) ainsi que la mise en œuvre des outils de suivi de cette politique (**action 5.2**).



3

Justification du Règlement Écrit et Graphique

1.PRINCIPES GENERAUX ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

Cette première partie du règlement écrit a pour vocation de rappeler les principes généraux du règlement écrit ainsi que les principales règles qui peuvent s'appliquer dans le cadre de l'instruction d'autorisation d'urbanisme.

PORTEE ET UTILISATION DU PLUiH

Cette partie permet de décrire le champ d'application du PLUi-H, à savoir les 42 communes de l'agglomération de Foix Varilhes et les différentes zones et secteurs qui ont été définis, ainsi que leur vocation globale.

Un chapitre à destination des pétitionnaires permet d'expliquer la façon de lire le règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET OCCUPATIONS DU SOL

Dans ce chapitre, un rappel de la loi sur certains travaux, aménagements et occupations du sol s'appliquant à la date d'approbation du PLUiH est formulé.

Il porte sur les autorisations d'urbanisme pour les terrains faisant l'objet de division, les travaux et aménagements soumis à déclarations préalables (travaux de ravalement, l'édification de clôtures, la gestion du stationnement des caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage, les permis de démolir en zone urbaine et les travaux et aménagements sur les éléments repérés au titre du L151-19 et L151-23), ainsi que la réglementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démoli.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS PERIMETRES OU LOCALISATIONS

Il s'agit dans cette partie de rappeler la loi sur les secteurs soumis à risque, les aménagements et constructions dans le périmètre d'un monument historique, des aménagements et constructions au sein d'un site classé, d'un site inscrit, au regard des vestiges archéologiques, des servitudes d'utilité publiques et des routes et voiries.

Sur ce dernier point le règlement rappelle les obligations de recul par rapport à la RN 20, classée route express, aux RD 119, RD 117 et RD 117c et aux voies ferrées traversant le territoire.

ADAPTATIONS ET DEROGATIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUiH

Le code de l'urbanisme permet des adaptations mineures et des dérogations. Le règlement du PLUi-H rappelle dans ce chapitre le code de l'urbanisme sur ces possibilités d'adaptations mineures et diverses dérogations.

Un chapitre spécifique sur les ouvrages d'intérêt collectif et les équipements publics est également formulé afin d'en préciser leur définition et les dérogations possibles et la nécessaire recherche d'insertion paysagère

Les dispositions complémentaires en faveur de la performance environnementale et énergétique retenues dans le PLUi-H sont également rappelées.

DISPOSITIONS CONTENUES DANS LES AUTRES CODES, LOIS ET REGLEMENTS

Cette partie n'est pas exhaustive et ne recense pas l'ensemble des lois, codes ou réglementations spécifiques qui peuvent s'appliquer ou doivent être prise en compte dans le cadre d'une autorisation

d'urbanisme. Il s'agit simplement de rappeler que certains codes peuvent s'appliquer comme par exemple le code civil, le code de la construction et de l'habitation ou encore le code de l'environnement.

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI

Ce chapitre définit les règles qui vont s'appliquer à l'ensemble des zones du PLUi-H. Ces règles découlent des orientations générales du PADD et sont de fait la traduction du projet politique.

LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

Rappel des règles	Justifications
Les prescriptions relatives à des projets d'aménagements Les emplacements réservés Des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de la création de lotissement, l'emprise de l'emplacement réservé devra être détachée du périmètre du lotissement. → La liste des emplacements réservés figure au règlement graphique. Les orientations d'aménagement et de programmation Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme le document graphique comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité. → Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, se référer à la pièce 5 du PLUi-H (OAP). Le règlement graphique identifie les secteurs soumis à des OAP sectorielles et au besoin à des OAP thématiques. Les constructions pouvant changer de destination Les constructions repérées en zone agricole ou naturelle sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Les destinations et activités autorisées sont les suivantes : • Logement et hébergement ainsi que leurs annexes, • Restauration, • Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • Hôtel et Autres hébergement touristiques, • Bureaux • Artisanat et commerce de détail • Industrie Quel que soit la destination des bâtiments, leurs aménagements et leurs usages ne doivent pas porter atteinte au caractère agricole ou naturel des espaces ni aux activités agricoles, pastorales ou forestières. Les éléments architecturaux singuliers et de qualité (génoises, colombages, encadrements...) lorsqu'ils existent doivent être conservés. Les matériaux et modes constructifs traditionnels doivent être valorisés. Les règles qui sont applicables aux travaux, constructions sur ces bâtiments sont décrites dans les dispositions spécifiques des Zones Agricoles et des Zones Naturelles. → Les bâtiments concernés par un changement de destination autorisé sont repérés dans le règlement graphique. Les prescriptions relatives à la protection des patrimoines Les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)	Voir chapitre 4 sur la justification des prescriptions

- Le « **patrimoine à protéger par des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)** » sont identifiés ponctuellement au règlement graphique, et listés et décrits en annexe du présent règlement écrit, sous l'une de ces catégories :

- Éléments végétaux : arbre isolé, arbres en alignement, arbres en groupements ;
- Éléments bâtis : bâtiments, ensemble de bâtiments, croix, façade, muret, ruine, autres constructions ;
- Espaces publics et sites paysagers : chemin, place, jardin, source.
- Point de vue ;

A ce titre, **les éléments végétaux** repérés doivent être maintenus, leur abatage est interdit sauf pour motifs d'ordre sanitaires ou sécuritaires, les espaces qu'ils recouvrent sont inconstructibles. Seul un accès à la parcelle pourra être ouvert.

Les éléments bâtis doivent être conservés, mis en valeurs, voire restaurés, sauf à démontrer d'une impossibilité technique ou d'un impératif de sécurité. Tous les travaux effectués doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales. Les murets en appareillage de pierre ou de galet repérés ne peuvent l'objet d'une modification que sur une part limitée correspondant à la création d'un accès sur la parcelle ou l'implantation d'une construction en limite séparative.

Les espaces publics et les sites paysagers doivent être conservés, mis en valeurs, voire restaurés, sauf à démontrer d'une impossibilité technique ou d'un impératif de sécurité.

Les nouvelles installations, constructions, extensions, annexes, visibles depuis un **point de vue**, doivent s'intégrer architecturalement dans leur environnement grâce à leur implantation, leur volume, leur aspect, au choix de végétaux locaux permettant leur intégration. La hauteur des nouvelles installations et constructions ne pourra dépasser la hauteur des constructions situées sur les parcelles contigües. Les nouvelles installations et constructions devront s'implanter en cohérence avec l'horizon des lignes de crêtes.

- Les « **lignes de crête à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)** » sont identifiés de manière linéaire au règlement graphique. Les nouvelles installations, constructions, extensions, annexes, visibles depuis ces lignes de crête, doivent s'intégrer architecturalement dans leur environnement grâce à leur implantation, leur volume, leur aspect, au choix de végétaux locaux permettant leur intégration. La hauteur des nouvelles constructions ne pourra dépasser la hauteur des constructions situées sur les parcelles contigües. Les nouvelles constructions devront s'implanter en cohérence avec l'horizon des lignes de crêtes.

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

- Les « **élément du paysage en zone urbaine à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » et les « **alignements de haies à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » sont identifiés de manière surfacique au règlement graphique. Ils doivent être maintenus. Les espaces qu'ils recouvrent sont inconstructibles. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :
 - sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
 - relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
 - techniques (passage de réseaux, de voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole. Seul un accès à la parcelle pourra être ouvert, de même seul un accès entre deux parcelles pourra être ouvert.
 - relatifs aux opérations nécessaires à la restauration des milieux naturels

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au règlement graphique, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

En fonction de la configuration de la parcelle, un recul d'au moins 10 mètres doit être respecté entre toute nouvelle construction et les éléments repérés au règlement graphique afin d'assurer la préservation de leur fonctionnalité écologique. Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas un recul de 10 mètres, ce dernier peut être réduit ; il ne peut cependant pas être inférieur à 5 mètres.

En cas de défrichement accordé d'une portion de haie, un linéaire d'essences adaptées au changement climatique et non allergisantes, et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée.

Voir chapitre 4 sur la justification des prescriptions

- Les « **abords des cours d'eau à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » sont identifiés, de manière surfacique, dans le règlement graphique. Les ripisylves présentes dans ces espaces doivent être maintenues, les coupes et abatages sont interdits sauf dans le cadre de l'entretien des abords des cours d'eau. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté :
 - Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie hydroélectrique, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou de milieux liés à l'eau et le drainage et les ouvrages existants ou futurs nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques concernés.
 - Les constructions, installations et aménagements répondant à un motif d'intérêt général, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les opérations nécessaires à la restauration et à l'entretien des milieux naturels
 - Les clôtures, sous réserves de respecter une marge de recul de 6m par rapport au haut des berges, d'être transparentes aux crues et d'aménager, lorsque c'est possible, un système d'ouverture permettant le passage d'engins en lien avec l'entretien des cours d'eau.
- Les « **zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)** » sont identifiées, de manière surfacique, dans le règlement graphique. Dans ces secteurs :
 - Toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdits à l'exception des installations et des ouvrages strictement nécessaires :
 - À la défense nationale ou à la sécurité civile ;
 - À la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.
 - Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :
 - À la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
 - À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Voir chapitre 4 sur la justification des prescriptions

→ Se reporter à l'OAP Trame Verte Bleue en complément des prescriptions prises au titre de l'article L151-23.

Les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés sont identifiées dans le règlement graphique au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout changement d'occupation du sol compromettant les espaces boisés est interdit. Les coupes ou abatages d'arbres sont soumis à autorisation. Le défrichement y est interdit.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

Les dispositions relatives à l'animation commerciale

Les secteurs ciblés « cœurs commerciaux » et « Protection du linéaire commercial » (L151-16)

Dans les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, les outils graphiques « cœur commercial » et « protection du linéaire commercial » se substituent aux dispositions relatives à l'animation commerciale dans les sous-secteurs UAc, UAf, UB2 et UB1 ; ils viennent compléter les dispositions du sous-secteur UXm. Les sous-destinations concernées sont « Artisanat et commerce de détail », « Restauration ».

• Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées sans restriction de surface dans les secteurs repérés au document graphique comme « cœur commercial ». • Le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « restauration » en « Logement » : ○ est interdit dans les secteurs repérés au document graphique comme cœur commercial ○ dans le centre historique de Foix cette restriction aux changements de destination s'applique uniquement sur les secteurs repérés au document graphique au titre de la « protection du linéaire commercial » Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par les délimitations. Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction. Dans le « cœur commercial », les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, doivent être compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone. La réalisation de dispositifs permettant de réduire les nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...) seront exigés. Périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (L214-1) Certaines communes de L'agglo ont délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux est instauré au profit des dites communes. Les délibérations instaurant ces périmètres ainsi que leurs délimitations sont annexées au PLUi-H. Les prescriptions relatives à la richesse du sol et du sous-sol Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R151-34-2°, sont identifiés de manière surfacique au règlement graphique. Ils correspondent aux carrières du territoire. Dans ces secteurs, sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles et dans le cadre des arrêtés préfectoraux correspondants	
--	--

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols Les usages, affectations des sols et types d'activités suivants sont interdits : • Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes, en dehors des espaces qui leur sont dédiés. • Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés, • les garages collectifs de caravanes le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation (dans ce cas l'entreposage d'une caravane est autorisé et ne doit pas nuire à l'esthétique de la propriété ni au voisinage), , • Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité professionnelle existante, • Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme. Les usages, affectations des sols et types d'activités suivants sont autorisés ou autorisés sous-conditions : • Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. • L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant. • Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés. • Les remblais et exhaussement du sol en zone inondable et à proximité des cours d'eau à condition de faire l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques • Les aménagements, infrastructures, opérations et mouvements de sol nécessaires aux opérations de restauration des continuités écologiques ou à l'information des usagers sur la biodiversité sont autorisés. • En dehors des installations de production d'énergie renouvelable relevant de la sous-destination « exploitation agricole » et des installations de panneaux photovoltaïques sur toiture, les installations de production d'énergie renouvelable ne sont autorisées que dans les secteurs identifiés dans les documents cadres prévus aux articles L111-29 du code de l'urbanisme et L141-5-3 du code de l'énergie. • Les constructions et installations nécessaires au transport d'énergie sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. • En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau. • Les aménagements nécessaires aux voies cyclables. • Les aires de stationnement nécessaire à la zone, réalisées de manière perméables ou semi-perméables, et aisément réversibles, sauf à justifier d'une contrainte technique Destinations et sous-destinations des constructions	Du fait de leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat ou en raison des nuisances qu'elles peuvent générer, certaines affectations des sols ou types d'activités sont interdites sauf dans les secteurs qui leur sont dédiés ou dans le cas d'activités déjà existantes. Certains usages, affectations des sols ou types d'activités qui pourraient avoir des incidences sur les milieux environnants, le paysage vont être autorisés sous certaines conditions comme l'absence de nuisances vis à vis de la proximité de l'habitat, l'intégration dans les milieux environnants, le paysage, les risques ou encore pour des raisons d'ordre fonctionnelle et/ou technique. Concernant la production d'énergies renouvelables le PLUi-H se fait le relai des documents cadres concertés à l'échelle de l'Ariège et ayant trait aux projets d'installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers et aux Zones d'Accélération des Energies Renouvelables d'autre part.

Le code de l'urbanisme donne au PLUi les moyens d'encadrer les « destinations et sous-destinations des constructions » qui sont interdites, autorisées ou autorisées sous conditions dans chaque sous-secteur du PLUi. Exemples : • <i>Il est possible d'interdire toute construction relevant de la destination « cinéma » dans tous les sous-secteurs qui ne sont pas des centres-villes.</i> • <i>Il est possible d'autoriser des logements dans des zones économiques, uniquement pour des logements de gardiennage.</i> • <i>Il est possible d'autoriser des extensions d'habitation dans des zones agricoles uniquement pour les logements existants et sous un certain seuil chiffré et à condition que cela ne crée pas de nouveau logement.</i> Les destinations et sous-destinations sont strictement encadrées par le code de l'urbanisme et détaillées en annexes (5 destinations et 23 sous-destinations). Ces destinations / sous-destinations ne sont utilisées que pour réglementer les constructions (nouvelles constructions, extensions, annexes, piscines). <i>Ainsi, par exemple : l'interdiction d'activités « d'artisanat et de commerce de détail » dans un sous-secteur ne permet pas à un commerce (qui serait présent à la date d'approbation du PLUi) dans le sous-secteur en question de faire une extension mais il peut mener des travaux sur sa toiture, édifier des clôtures, ... en respectant les règles du PLUi qui portent sur les toitures et les clôtures.</i> En effet, d'autres règles permettent au PLUi d'encadrer d'autres interventions sur le bâti existant et sur l'unité foncière comme les travaux sur toiture, l'édification de clôtures, les plantations, Puisque le PLUi est habilité à réglementer « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » (article L152-1 du Code de l'urbanisme). Dans tous les cas, les constructions relevant de sous-destinations autorisées ou autorisées sous-conditions ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone. ➔ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque sous-secteur en matière de destinations et sous-destinations des constructions. Mixité fonctionnelle et sociale Mixité fonctionnelle Les secteurs de mixité fonctionnelle sont repérés au document graphique par : la prescription « Cœur commercial » Mixité sociale Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les dispositions de la pièce 5 du PLUi-H (OAP) doivent être respectées.	Voir chapitre sur la justification des prescriptions Voir partie sur la justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques Règles alternatives aux dispositions spécifiques à chaque zone Calcul des reculs et alignements Alignement : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Les éléments techniques entrent dans le calcul. Recul : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Dans la marge de recul peuvent être admis des débord de toiture, balcon, auvent et les éléments techniques pour une largeur maximale de 1m. <u>Règles alternatives en matière d'implantation depuis les voies et emprises publiques au regard de catégories de construction</u> - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux voies et emprises publiques en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat. - Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes. - Les constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux voies et emprises publiques si le bâti existant ou le projet, notamment du fait des caractéristiques architecturales, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale telle que définie au R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, le justifie et conformément aux dispositions de l'article L 151-28-3° du code de l'urbanisme. ➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément. <u>Règles alternatives au regard de conditions locales particulières</u> Dans toutes les zones, des alternatives aux implantations demandées peuvent être autorisées ou imposées : - Afin d'assurer la préservation des conditions de visibilité maximale dans les croisements et carrefours routiers, et ce dans toutes situations et vis-à-vis de toutes les voies publiques. Des reculs différents de ceux prévus dans la zone, et/ou la réalisation d'un pan coupé, peuvent être imposés. - Pour préserver les arbres et les murets en appareillage de pierre ou de galet existants et les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23. Dans le cas où la limite est formée par un muret en pierre en appareillage de pierre ou de galet, la distance est comptée à partir de l'alignement du muret (et non de son axe). - Dans le cas où sur une parcelle ne devant pas faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation demandée par le règlement de chaque sous-secteur n'est pas possible du fait de constructions préexistantes sur la parcelle. Implantation depuis les limites séparatives Calcul des reculs et alignements Alignement : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, sans aucun débord. Les éléments techniques entrent dans le calcul. Recul : Il est calculé à partir des murs de la façade en tout point, à l'exclusion des éléments de modénatures et débord de toiture jusqu'à 40cm. Dans la marge de recul peuvent être admis des débord de toiture, auvent et les éléments techniques pour une largeur maximale de 1m. <u>Règles alternatives au regard de catégories de construction</u> - Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux limites séparatives en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.	Que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives, des implantations différentes de celles prévues dans chaque zone sont autorisées : - Soit pour permettre et assurer l'implantation des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipement d'intérêt collectif. - Soit pour garantir la pérennité des bâtiments agricoles dans le cadre de leur mise aux normes. - Soit en lien avec leurs caractéristiques architecturales, certains projets pouvant s'exonérer des règles d'implantations dans les conditions notamment fixées soit par le code de l'urbanisme et/ou le code de la construction et de l'habitation. - Soit pour des raisons de sécurité, patrimoniales ou paysagères (en lien avec leur identification au titre des articles L151-19 et L151-23), des dérogations aux règles d'implantations peuvent être accordées. Des implantations différentes peuvent également être demandées en limite de zone A et N pour assurer l'intégrité de ces espaces naturels et/ou agricoles.

- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
 - Les constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait des caractéristiques architecturales, notamment pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale telle que définie au R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation, le justifie et conformément aux dispositions de l'article L 151-28-3° du code de l'urbanisme.
- Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

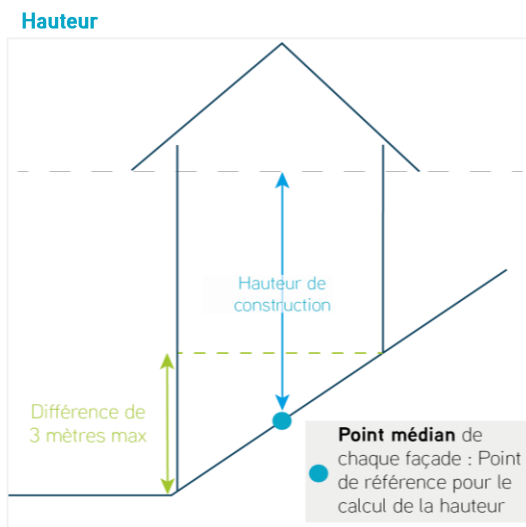
- En limite de zone A et N un recul particulier pourra être proposé ou imposé pour assurer le traitement d'une zone tampon devant faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.
- Des implantations différentes à celles demandées peuvent être autorisées ou imposées pour préserver les arbres et les murets en appareillage de pierre ou de galet existants et les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas où la limite est formée par un muret en pierre en appareillage de pierre ou de galet, la distance est comptée à partir de l'alignement du muret (et non de son axe).

Emprise au sol

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à avoir une emprise au sol supérieure à celle fixée par le règlement en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.

Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit à l'égout du toit soit au bas de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Le point le plus bas correspond au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel). En cas de terrain en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus de 3 mètres à l'égout du toit. Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.



Source :

Règles alternatives

Règles alternatives au regard de catégorie de construction

Des règles alternatives aux règles de hauteur présentées dans les dispositions des zones sont permises :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à avoir une hauteur supérieure à celle prévue dans la zone en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Pour des constructions faisant preuve d'une recherche architecturale significative sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Pour répondre à des besoins techniques et/ou fonctionnels du bâtiment.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

Des règles alternatives aux règles de hauteur présentées dans les dispositions des zones sont permises afin de garantir une cohérence fonctionnelle et/ou architecturale du bâtiment dans son environnement :

Comme pour l'implantation, les règles ont été assouplies pour permettre la réalisation des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, des constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale ou encore pour des considérations d'ordres techniques et fonctionnelles.

Des règles alternatives existent également pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure aux règles de hauteur édictées par le PLUi-H afin d'assurer la cohérence fonctionnelle ou architecturale du bâtiment existant.

Ces règles d'adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveaux ont pour objectif d'assurer la bonne intégration des bâtiments dans leur environnement et ainsi de limiter les impacts sur le paysage.

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : la même hauteur peut être conservée pour des raisons architecturales.
- Pour une construction contiguë à un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle autorisée : la hauteur de la construction à édifier peut reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

Les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain initial. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terres susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel seront interdits.

Les terrassements ne seront admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les remblais ne pourront dépasser une hauteur supérieure à 1 mètre et devront être limités à la stricte nécessité de l'aménagement.

Pour les terrains présentant une pente supérieure à 10 % (pente calculée sur l'emprise au sol de la construction) : le sens du faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux afin d'obtenir une implantation cohérente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Des adaptations sont possibles notamment pour les constructions présentant une recherche architecturale significative et pour les projets d'ensemble à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Les annexes, aménagements, et extensions devront s'harmoniser tant dans les matériaux qu'en volume, avec le bâtiment existant.

Les travaux de rénovation du bâti ancien ne doivent porter atteinte ni aux dimensions patrimoniales et architecturales, ni à la qualité de son usage.

Façades

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que l'imitation de matériaux sont interdits.

Les bardages et autres revêtements doivent être de coloris neutre et non brillant.

Les éléments techniques sur façades (réseau électrique, téléphone, câbles, capteurs...) doivent être dissimulés.

Sur les constructions existantes, les éléments architecturaux singuliers et de qualité (lambrequins, encadrements, etc...) lorsqu'ils existent, seront conservés.

Règles alternatives au regard de catégorie de construction

Des aspects de matériaux différents pourront être autorisés pour des projets de construction présentant une recherche architecturale significative ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Notamment, et conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme certains matériaux et procédés sont autorisés de fait.

➔ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappels réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

Les constructions situées dans les abords des monuments historiques peuvent présenter des teintes différentes à la suite de prescription de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Éléments techniques

Les systèmes de refroidissement, rejets de bouches de chaudière et de ventilation, chauffe-eaux solaires, paraboles, pompes à chaleurs, etc. ne doivent pas porter atteinte à l'esthétique de la propriété

Ces conditions générales d'insertion rappellent le cadre général du code de l'urbanisme au travers de l'article R111-27 du CU.

Elles permettent de refuser une autorisation d'urbanisme au regard des conditions d'insertion dans l'environnement général du projet.

Concernant les façades des constructions l'objectif est également d'assurer l'intégration des constructions dans leur environnement immédiat. L'interdiction de l'emploi à nu de certains matériaux devant être recouverts ou encore l'interdiction de certains aspects extérieurs garantiront une meilleure insertion.

A l'inverse tout ce qui concerne l'identité architecturale de la commune ou du secteur devra être conservé.

Afin d'assurer leur intégration et de limiter l'impact sur le paysage, une insertion paysagère doit être recherchée, en portant une attention à la localisation des éléments et à leur intégration à l'aspect général de la construction.

ni au voisinage. Une insertion paysagère et architecturale doit être recherchée. Une localisation non visible depuis l'espace public doit être envisagée en premier lieu. L'insertion des éléments peut notamment se faire avec des matériaux et des couleurs identiques à la construction principale ou avec un habillage de qualité qui ne dénotera pas de la construction.

Les panneaux photovoltaïques sur toiture ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Toitures

- Toutes les destinations

Des matériaux semblables à la majorité des constructions existantes dans le voisinage immédiat du projet doivent être utilisés.

Les matériaux tels que le fibrociment (hors annexes), bardeaux d'asphalte et assimilables sont interdits.

Pour les souches de cheminée, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit, le même soin que pour le reste de la construction doit être apporté.

Règles alternatives au regard de catégories de construction

- Des toitures différentes que celles prévues au règlement peuvent être autorisées pour les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat.
- Des formes de toiture et des aspects de matériaux différents que ceux demandés par le règlement pourront être autorisés pour des projets de construction présentant une recherche architecturale significative ou s'inscrivant dans une démarche de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Notamment, et conformément à l'article L111-16 du code de l'urbanisme certains matériaux et procédés sont autorisés de fait.

→ Se reporter au chapitre sur les principes généraux et rappel réglementaires en complément.

Règles alternatives au regard de conditions locales particulières

- Dans le cas de réfection ou extension de toiture existante qui ne sont pas similaires à celles de leur environnement, l'utilisation des matériaux d'origine est autorisée.
- Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les toitures terrasses sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Clôtures

Éléments de rappel

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans les secteurs concernés par le risque, l'édification des clôtures est soumise aux prescriptions des PPR.

Les règles en matière de clôture dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux clôtures en bordure du domaine ferroviaire.

Principes pour la conception et la réalisation de clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- Traiter les murs et murs-bahut avec le même soin que la construction principale, afin de s'harmoniser avec elle en termes de coloris et d'aspect
- Tenir compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes,
- Enduire le matériau sur toutes les faces lorsqu'il est destiné à être enduit.
- Eviter la multiplicité des matériaux. Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites.
- Rechercher la simplicité des formes et structures,
- Les murs de clôture en appareillage de pierre ou de galet doivent, soit être préservés, soit être remis en état. Seul un accès à la parcelle peut être aménagé.
- Rechercher des espaces de transparence pour favoriser le déplacement de la petite faune.
- Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...) et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes aux lettres, commandes d'accès...doivent être intégrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Comme pour l'implantation et la hauteur des règles alternatives ont été mises en place pour certaines catégories de construction en vue de faciliter leur installation.

Il en est de même pour les constructions qui ne sont pas similaires à leur environnement, où des règles différentes sont possibles pour permettre le maintien de ces bâtiments et de leur architecture.

Les principes pour la conception et la réalisation des clôtures ont pour objectif la bonne intégration dans l'environnement immédiat. Lorsque des murs patrimoniaux existent (murs en galets ou moraines) le règlement impose leur préservation ou remise en état afin de valoriser ces éléments de l'identité locale.

Des règles alternatives sont mises en place dans des cas spécifiques pour prendre en compte l'ambiance paysagère et urbaine, au regard des clôtures existantes et notamment leur caractère patrimonial, des différences topographiques avec l'espace public, pour assurer le long

• Les murets techniques (coffret de branchement, boîtes aux lettres) d'une hauteur maximale de 1,8m et d'une largeur maximale de 60cm sont autorisés. • Les dispositifs d'ouverture (portail, portillon...) doivent s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle, en aucun cas sur le domaine public. ➔ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. <u>Règles alternatives au regard de catégorie de construction</u> Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés à mettre en œuvre des modalités de clôtures différentes en fonction des nécessités techniques des constructions et aménagements, sous réserve d'une recherche d'insertion dans l'environnement immédiat. <u>Règles alternatives au regard de conditions locales particulières</u> • Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, dans le cas où le terrain sur lequel est édifié la clôture est sensiblement moins élevé que l'emprise publique ou la voie qui le borde, la hauteur de la clôture se calcule à partir du trottoir, et en l'absence de trottoir du terrain naturel côté voie ou emprise publique. • Une hauteur plus importante que celle fixée dans chaque sous-secteur peut être autorisée : ○ Lorsque la clôture prolonge en continuité directe une clôture régulièrement édifiée et déjà existante le long des voies et emprises publiques et se trouve dans l'axe de celle-ci. La hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée. ○ Lors de la rénovation de murs traditionnels en appareillage de pierre ou de galet, à condition d'employer les mêmes matériaux. • A proximité immédiate des carrefours routiers, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...). • A proximité et le long des cours d'eau, les clôtures doivent respecter une marge de recul de 6m par rapport au haut des berges, être transparentes aux crues et aménager, lorsque c'est possible, un système d'ouverture permettant le passage d'engins en lien avec l'entretien des cours d'eau. Installations de performances énergétiques Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseurs, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Cet objectif d'insertion ne doit pas aboutir à strictement interdire le développement de panneaux photovoltaïques sur toiture quel que soit leur revêtement." Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Obligations en matière d'espaces libres et de plantations ➔ Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone en complément. Espaces libres Pour les espaces devant faire l'objet d'un revêtement (allées de circulation, stationnement, parvis, etc.), il sera imposé l'utilisation de matériaux drainants ou perméables, sauf dispositions réglementaires contraires et contraintes techniques justifiées. Les places de stationnements en surface doivent être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids lourds et aux stationnement PMR. Maintien des arbres Les arbres existants sur la parcelle doivent faire l'objet d'une attention particulière en faveur de leur maintien. Des règles alternatives en matière d'implantation des constructions notamment sont prévues pour favoriser leur maintien. Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne. ➔ Se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Plantation d'arbres	des cours d'eau la préservation de la végétation et la libre circulation de la faune et également pour des raisons de sécurité. Les obligations en matière d'espaces libres et de plantations ont pour objectif d'assurer la perméabilité des sols ou du moins d'assurer leur drainage, la préservation des arbres existant et l'incitation à en planter de nouveaux d'essences locales et non invasifs, de maintenir les éléments patrimoniaux et d'assurer l'intégration paysagère au travers de plantation sur les aires de stationnement, de stockage, le long des grands axes de communication (routes nationales, départementales, voies ferrées) ou encore aux abords des cours d'eau.
---	---

Il est recommandé de rechercher un traitement arbustif ou arboré des espaces de la parcelle laissés libres de construction et d'aménagement.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux la plantation d'espèces invasives ou potentiellement invasives est proscrite.

Les plantations devront privilégier les essences locales, indigènes ou naturalisées tout en permettant l'adaptation au changement climatique en favorisant des espèces résistant à la sécheresse, aux fortes chaleurs et aux précipitations irrégulières.

Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne.

→ Se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Maintien des murets en galets ou moraines

Le maintien et l'intégration des murets en appareillage de pierre ou de galet à l'aménagement paysager des espaces libres doit être recherché qu'ils se situent en bordure de parcelle ou non.

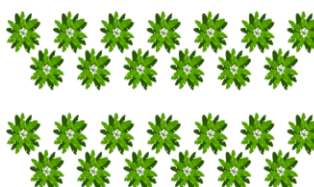
Plantations des aires de stationnement

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre (> 3 mètres de hauteur) au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement (le calcul de la surface comprend la surface dédiée aux accès). Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Cette obligation de plantation ne s'applique pas aux espaces de stationnement sous ombrière.

Espaces en retrait des axes départementaux et nationaux

Afin de réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation départementaux et nationaux doivent être végétalisés. Il est imposé d'implanter : soit une bande d'arbustes persistants d'une hauteur minimale de 1,5 mètre, soit de disposer de végétaux d'une épaisseur minimale de 40 centimètres en quinconce.

Semis en quinconce (rang double)



Source : UFA revue

Des limitations ou des prescriptions particulières relatives aux plantations pourront être émises pour des raisons de sécurité publiques, et notamment la sécurité de la navigation aérienne.

Renaturation des berges des cours d'eau

Les berges de cours d'eau situées dans le périmètre de projet doivent être protégées. Pour cela, le projet ne devra dégrader ni la diversification des habitats et ni la fonctionnalité du cours d'eau. Les végétaux et roches présents, les ripisylves et l'espace de connexion entre le lit mineur et lit majeur doivent être maintenus.

Maîtrise des végétations aux abords de la voie ferrée

Sur les zones de voies de chemin de fer, il s'agit de garantir une absence de végétation pour assurer la sécurité des circulations.

Sur les bandes de proximité, il doit être maintenu une végétation de type herbacé afin de préserver la stabilité des talus, assurer un dégagement du gabarit ferroviaire et assurer une bonne visibilité (risque de collision avec la faune sauvage ou avec les agents présents sur les voies).

Sur les abords, il peut être retrouvé une végétation mixte, prairiale et arbustive, en évitant la présence d'arbres susceptibles de poser des problèmes de sécurité ou d'entretien sur les abords (risque de chute d'arbre, de branche ou feu de broussailles).

Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal

Pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement doit être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

Les règles édictées en matière de stationnement permettent de répondre aux besoins des différentes constructions autorisées.

Pour le stationnement vélo, les règles s'appuient sur la réglementation en vigueur.

Stationnement

Nombre de places de stationnement exigibles pour les véhicules motorisés et les vélos

Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, et à l'extension de locaux commerciaux et d'activités.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée sous forme de parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Nombre de places à réaliser

Le nombre de stationnement doit satisfaire aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ils doivent être déterminés en fonction du type de construction et d'activité et de leurs fréquentations.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter à minima les dispositions ci-dessous **pour toutes les zones, hormis pour la zone UA** (→ se reporter aux dispositions spécifiques à la zone).

Cependant, dans le cas où l'application de ces seuils engendrerait une disproportion entre les exigences de stationnement et les besoins réels de la construction au regard de son occupation, de sa fréquentation ou de son contexte territorial (notamment la desserte en transport en commun), un nombre de stationnement inférieur pourra être autorisé.

Destinations	Sous-destinations	Nombre de places véhicule motorisé à réaliser	Nombre de place vélo à réaliser
Habitation	Logement	2 places par logement	Dès 2 logements dans un même bâtiment :
	Hébergement	1 place par hébergement 0,5 place par hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logements à partir de 3 pièces principales
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente	10% du total du nombre de places de stationnement pour véhicule motorisé
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle affectée à la restauration	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface de vente	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Cinéma	1 place de stationnement pour 3 places spectateur	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Hôtels	1 place de stationnement par chambre,	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé

Le règlement rappelle également les dispositions particulières du code de l'urbanisme concernant le stationnement. (Article L111-19, R111-25 et L151-33 du code de l'urbanisme)

	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 150 m ² de Surface de Plancher	Non réglementé
	Bureau	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de Surface de Plancher	10% du total du nombre des places de stationnement pour véhicule motorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de Surface de Plancher	Non règlementé
Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. Impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est possible, au titre de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, dans un rayon de 500 mètres autour du terrain : • Soit d'acquérir sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui font défaut • Soit d'obtenir une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Caractéristiques techniques des stationnements Caractéristiques techniques des places de stationnement des véhicules motorisés Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, incluant les besoins des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les règlements et normes en vigueur, notamment : • Longueur : 5 mètres minimum,			

- Largeur : 2,50 mètres minimum,
- 5 mètres de dégagement.

Caractéristiques techniques des stationnements des vélos

Les espaces de stationnement des vélos doivent être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'accrocher les vélos par le cadre et au moins une roue. Des espaces couverts sont à privilégier

Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les accès doivent être, dans la mesure du possible, implantés en limite séparative et jumelés afin de limiter le nombre d'accès sur les voies et d'améliorer la sécurité. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur la voie publique doivent être dimensionnées à l'échelle de l'opération. Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc. L'aménagement des accès doit permettre de ne pas générer d'écoulement d'eau pluviale ou de matériaux sur la voie sur laquelle il débouche. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques → Se reporter aux dispositions spécifiques à chaque zone. Pistes cyclables et cheminements piétonniers L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers peut être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics. La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) sauf dérogations ponctuelle liées à la topographie ou un contexte particulier. Dans le cas de contraintes techniques rendant impossible le cumul des exigences en termes de voies dédiées aux piétons et celles aux cycles, une voie peut ponctuellement accueillir ces deux modes de déplacement. Sa largeur ne peut être inférieure à 3m. et un marquage spécifique doit indiquer la présence de ces deux types d'usagers. Desserte par les réseaux Alimentation en eau potable Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. D'autres sources en eau potable sont autorisées mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée. Assainissement Eaux usées Toute construction ou installation admise qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, s'il existe. En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet des eaux usées ou insalubres, y compris les eaux usées traitées, est interdit dans les fossés routiers départementaux, et plus largement sur l'ensemble du domaine public routier départemental. Eaux pluviales Le principe de gestion de l'eau est l'infiltration à la parcelle, sauf impossibilité qui doit être justifiée, ou de contre-indications liées à la présence de risques de mouvements de terrain.	Les règles sur l'accessibilité des terrains permettent de rappeler les obligations en matière d'accès pour la lutte contre l'incendie et la protection civile et également pour la circulation des véhicules de services publics. Elles permettent également de rappeler les obligations en matière de sécurité et de gestion des eaux pluviales. Ces règles permettent de rappeler les obligations en matière d'aménagement pour le confort des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Rappel des obligations en matière de desserte en eau potable avec une dérogation notamment dans les secteurs les plus isolés conformément aux réglementations en vigueur. Ces règles sur l'assainissement collectif et l'assainissement individuel permettent également de rappeler la réglementation en vigueur Il s'agit ici d'un rappel du Code Civil et d'une incitation à la récupération des eaux pluviales.

Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales doivent être recherchées sur la parcelle à construire. Les constructions, installations et aménagements prennent en compte les recommandations du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales et le zonage pluvial intercommunal en cours d'élaboration et annexé au présent PLUi. Autres réseaux Réseaux électriques Pour toute nouvelle construction ou installation en zone urbaine et à urbaniser, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...). Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions doivent être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée. Ordures ménagères Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activités doit être doté d'un local d'ordures ménagères capable de contenir une semaine de production de déchets des usagers. Ce local permettra de stocker deux semaines de déchets recyclables. A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage peut être aménagée en limite du domaine public. Dans le cadre de projet d'aménagement de logements collectifs, de lotissement et de toute activité de commerce avec un parking privé, 20 m² doivent être réservés pour l'implantation de containers de collecte sélective (verre, papier...). Ces installations doivent être validées par les services du Syndicat Mixte d'Étude de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMECTOM). Eclairage public En cas de création d'une nouvelle voie privée ou publique, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Chaque projet d'éclairage public doit être validé par le SDE09 et la commune. L'éclairage doit être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant de la lumière vers le haut sont interdits.	Les éléments du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en cours d'élaboration sont annexés au PLUi afin de servir de bases de recommandations dans l'attente de la finalisation de la procédure en cours. Dès son approbation, le PLUi-H fera l'objet d'une procédure visant à intégrer ce schéma en tant qu'annexe sanitaire. Ces règles permettent d'assurer une meilleure intégration au paysage environnant et permettent également d'anticiper la desserte par le réseau numérique. Ces règles découlent du SMECTOM Ces règles sont issues du SDE09 et permettent d'anticiper l'éclairage public dans une logique de performance énergétique et de réduction de la pollution lumineuse nocturne.
---	---

*

3. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

Comme pour les dispositions réglementaires qui s'appliquent à l'ensemble des zones, ces dispositions particulières à chaque zone découlent du projet politique et des orientations générales du PADD.

LA ZONE U

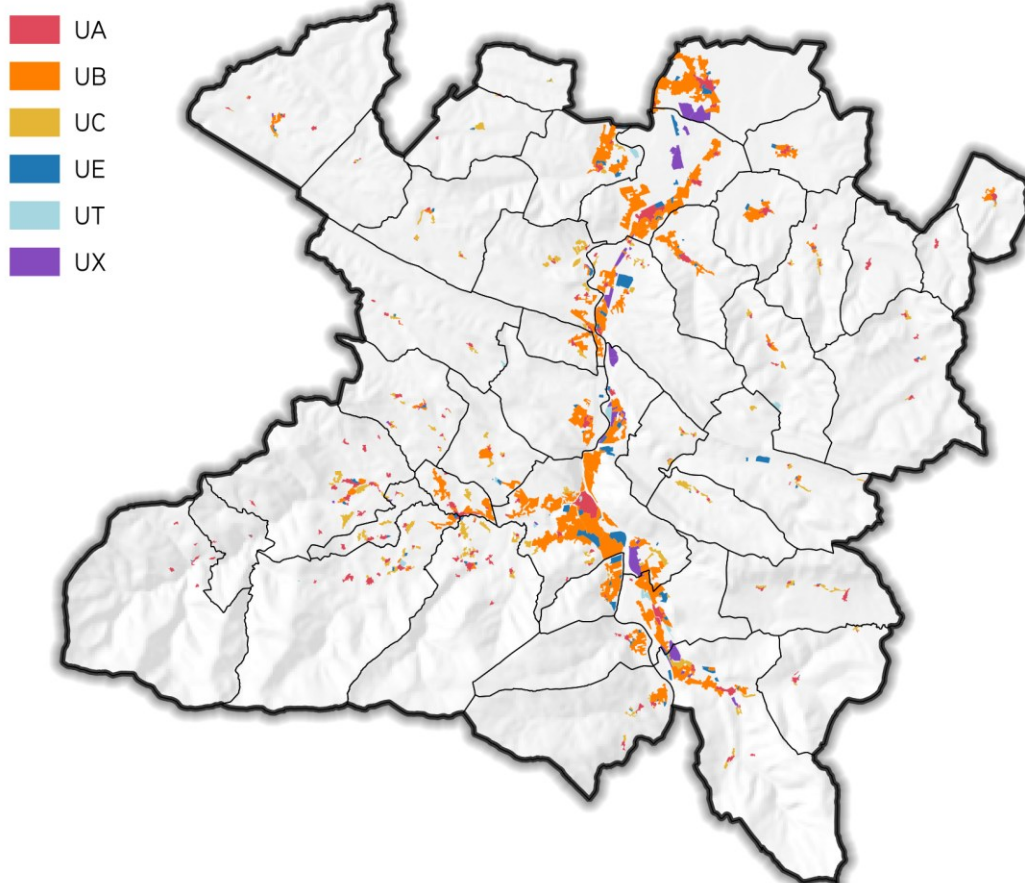
R151-18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Pour prendre en compte les spécificités du territoire, ses différentes formes urbaines et vocations, plusieurs secteurs de la zone U ont été mis en place :

- La **zone UA** correspond aux centres historiques des villes et villages de l'agglomération, marqués par une qualité architecturale et patrimoniale.
- La **zone UB** correspond aux extensions urbaines des centres historiques marquées par une mixité des fonctions et une variété de formes urbaines.
- La **zone UC** correspond aux secteurs d'extension urbaine des communes, peu denses
- La **zone UE** correspond aux secteurs accueillant principalement des équipements d'intérêt collectif et de services publics
- La **zone UT** correspond aux sites touristiques présents sur le territoire.
- La **zone UX** correspond aux secteurs à vocation économique.

Localisation et délimitation des zones U



LA ZONE UA

Caractéristique de la zone

La **zone UA** correspond au bâti historique et centre ancien des communes, où les constructions sont implantées à l'alignement et mitoyennes d'un côté à minima. Cette zone est principalement à vocation d'habitat et une mixité de sous-destination y est présente.

La **zone UA** se décline selon les sous-secteurs suivants :

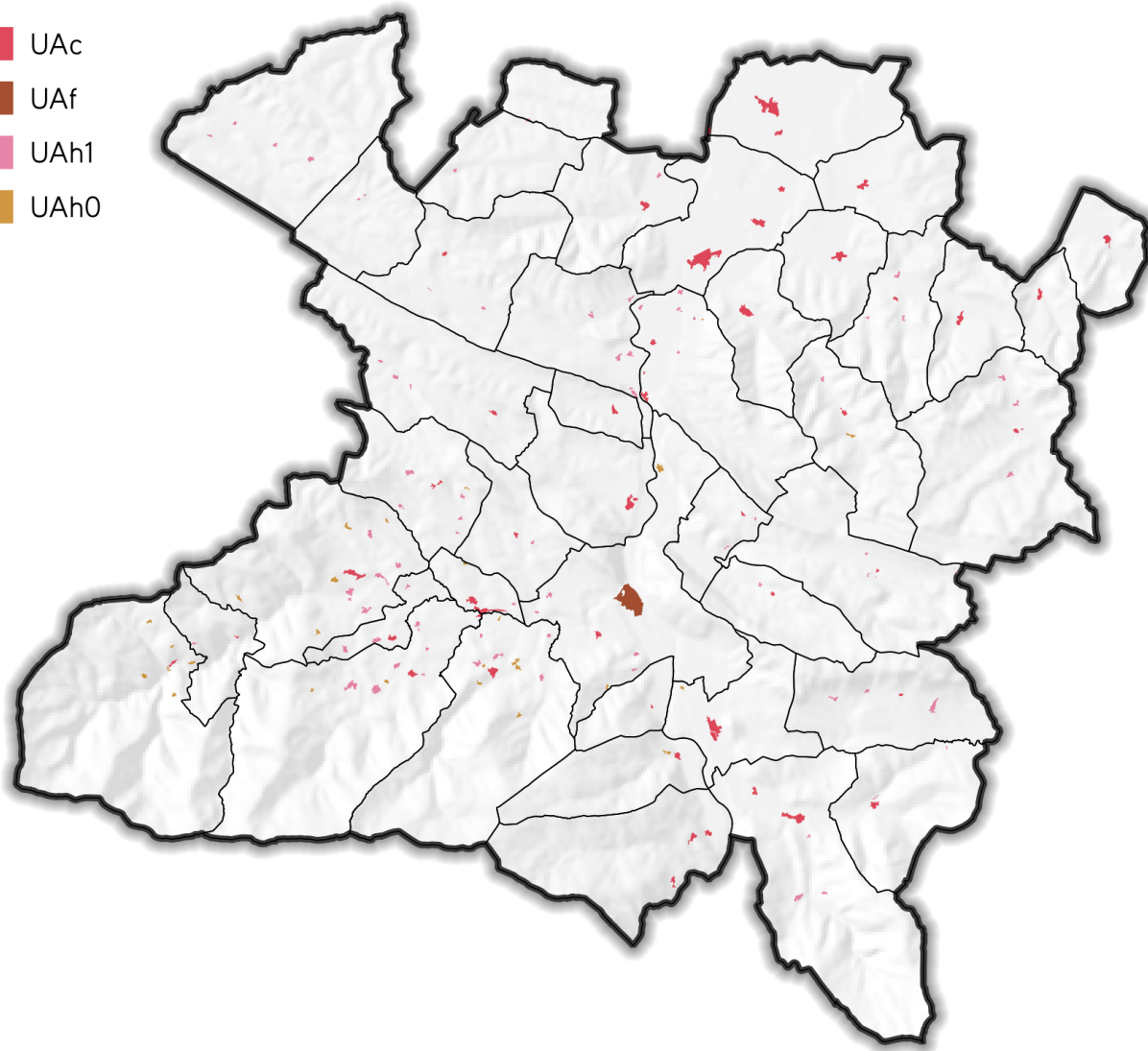
- La **zone UA_c** correspond aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villageois historiques des communes, à partir desquels une urbanisation plus contemporaine s'est développée. Ces centres sont caractérisés par la présence de bâti ancien, d'éléments patrimoniaux, d'implantations denses à l'alignement d'espaces publics qui participent à l'animation des quartiers
- La **zone UA_f** correspond au centre historique de Foix, où les constructions sont très denses, plus haute que sur le reste du territoire, alignées à l'emprise publique et où la mixité fonctionnelle est importante.
- La **zone UA_{h1}** correspond aux hameaux historiques, constituant des agglomérats bâtis de petite taille. Ces agglomérats bâtis comprennent à minima une dizaine de constructions et sont marqués par du bâti ancien, dense, souvent implanté à l'alignement de la voie.
- La **zone UA_{h0}** correspond aux hameaux historiques, constituant des agglomérats bâtis de petite taille qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Dans cette zone, peuvent être envisagés : les extensions, les annexes et les changements de destinations des bâtiments existants. L'impossibilité de création de nouveaux logements se justifie :
 - soit par la **caractère patrimonial et/ou architectural** du hameau, l'objectif étant de conserver l'ambiance et l'identité du hameau
 - Soit par une **insuffisance de desserte en réseaux** (eau potable, électricité, défense incendie)
 - Soit par la connaissance d'un **risque naturel avéré** (risque mouvement de terrain, inondation).

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
UA	UA _c	158,46	0,35
	UA _f	33,30	0,07
	UA _{h0}	25,74	0,06
	UA _{h1}	88,13	0,20

Localisation et délimitation des zones UA

- UA_c
- UA_f
- UA_{h1}
- UA_{h0}



Extraits du zonage UA_f sur Foix, du zonage UA_c sur Dalou, du zonage UA_{h1} à Brassac et du zonage UA_{h0} à Serres sur Arget



La délimitation de la zone UA, quel que soit le secteur, s'appuie sur les limites parcellaires des centres historiques, l'objectif étant de conserver l'identité de ces secteurs et d'autoriser de nouvelles constructions (hors UA_{h0}) intégrer à la trame urbaine historique

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations des constructions					
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UAc – UAf		UAh0 – UAh1	Les constructions interdites en zone UA sont liées aux risques et nuisances qu'elles peuvent générer et de fait à leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat (industrie, activité agricole et forestière, entrepôts).
	Exploitation forestière	UAc – UAf – UAh0 – UAh1			
Habitation	Logement		UAc – UAf – UAh1	UAh0	
	Hébergement		UAc – UAf – UAh1	UAh0	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UAc – UAf – UAh1 – UAh0	Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont également interdites dans les centres historiques afin de favoriser l'animation commerciale de ces quartiers.
	Restauration			UAc – UAf – UAh1 – UAh0	
	Commerce de gros			UAc – UAf – UAh1 – UAh0	Au niveau des hameaux, l'implantation des cinémas et des centres de congrès et d'exposition est également interdite car incompatible avec leur vocation plus résidentielle, leur niveau de desserte en transport en commun et leur éloignement des lieux d'animation ou principaux lieux de vie de l'agglomération.
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UAc – UAf – UAh1	UAh0	
	Cinéma	UAh1 – UAh0	UAc – UAf		
	Hôtel		UAc – UAf	UAh1 – UAh0	
	Autres hébergements touristiques		UAc – UAf – UAh1	UAh0	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		UAc – UAf – UAh1	UAh0	En dehors de ces constructions, toutes les constructions sont autorisées. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement dans les centres historiques (villes, villages, hameaux) des différentes communes de l'agglomération de Foix Varilhes et d'éviter les zones monofonctionnelles.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UAc – UAf – UAh1 – UAh0		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UAc – UAf – UAh1	UAh0	
	Salle d'art et de spectacles		UAc – UAf – UAh1	UAh0	

	Équipement sportif		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Lieu de culte		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Autres équipements recevant du public		UAc – UAf – UAh1	UAh1– UAh0
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UAc – UAf – UAh1– UAh0
	Entrepôt	UAc – UAf – UAh1– UAh0		
	Bureau		UAc – UAf – UAh1	UAh0
	Centre de congrès et d'exposition	UAh1– UAh0	UAc – UAf	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UAc – UAf– UAh1– UAh0		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► **Exploitation agricole**

Est autorisée dans les sous-secteurs UAh1, UAh0 la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserve qu'il n'en résulte pas de nouvelles nuisances.

► **Logement**

- En sous-secteur UAh0 la création de nouveau logement n'est autorisée qu'en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.
- En sous-secteur UAh0, les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

► **Artisanat et commerce de détail**

- En sous-secteurs UAh0, pour l'ensemble des communes, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.
- En sous-secteurs UAc, UAf et UAh1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « cœur commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés. Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteurs UAc et UAh1.

► **Restauration**

- En sous-secteurs UAh0, pour l'ensemble des communes, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Restaurants » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.
- En sous-secteurs UAc, UAf et UAh1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « cœur commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « restauration » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés. Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteurs UAc et UAh1.

► **Commerce de gros**

Compte tenu de l'origine agricole des hameaux, la mise aux normes de bâtiments existants est autorisée au sein des zones **UAh** (UAh1 et UAh0) sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. De fait l'extension et la création de nouveaux bâtiments agricoles ne peuvent être autorisées au sein de ces espaces urbanisés.

Au sein de la zone **UAh0**, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée pour les raisons énumérées ci-dessus (caractère patrimonial, présence de risques naturels, déficit de réseaux). Au regard de leur caractère rural et patrimonial, les hameaux jouent un rôle dans l'animation touristique du territoire : le changement de destination vers « autre hébergement touristique » est donc autorisé.

Pour faciliter le **maintien du tissu commercial** au sein des centralités urbaines et ainsi d'éviter d'accroître l'évasion commerciale en périphérie, des secteurs de centralités commerciales ont été identifiés au sein des communes structurantes de l'agglomération sous la dénomination « cœur commercial ». A l'intérieur de ces secteurs, l'implantation d'activités d'artisanat et de commerces de détail ainsi que des activités de restauration sont ainsi autorisées pour favoriser le maintien des commerces et l'animation commercial des centres villes. En dehors de ces « cœurs commerciaux », le PLUi-H permet

Dans les sous-secteurs UAf, UAc, UAh1 et UAh0 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Commerce de gros » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés. ► Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Dans les sous-secteurs UAh0 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés. ► Hôtel En sous-secteur UAh1 et UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Hôtel » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés. ► Autres hébergements touristiques En sous-secteurs UAh0, le changement de destination vers « Autres hébergements touristiques » est autorisé, les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Autres hébergements touristiques » sont autorisés, sous réserve que l'emprise au sol cumulée des extensions et annexes créées après la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 50m². ► Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale En sous-secteur UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. ► Équipement sportif En sous-secteur UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. ► Salle d'art et de spectacles / Lieux de culte / Autres équipements recevant du public En sous-secteurs UAh0, seuls sont autorisés pour cette sous-destination : les changements de destination, travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. ► Industrie • Dans les sous-secteurs UAc – UAf – UAh1, la destination « Industrie » est autorisée dans la limite de 150m² d'emprise au sol et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone • En secteur UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Industrie » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 150m² au total. ► Bureau En secteur UAh0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Bureau » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 150m² au total. Mixité fonctionnelle et sociale Mixité fonctionnelle → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Mixité sociale → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	néanmoins l'évolution des commerces existants afin d'assurer leur pérennité. Dans l'ensemble de la zone UA, l'évolution des commerces de gros est autorisée afin d'assurer la pérennité de activités existantes. De même, dans les secteurs UAh0, l'évolution des activités de services, d'hôtellerie et autre hébergement touristiques, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs ainsi que les salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public et les bureaux est autorisée afin d'assurer la pérennité de ces constructions existantes. En revanche, toutes nouvelles constructions y sont interdites pour les raisons énumérés ci-dessus, sauf pour les autres hébergements touristiques pour lesquels des extensions mesurées sont autorisées. Concernant les activités d'industrie existantes au sein de la zone UA, leur évolution est également autorisée pour assurer leur pérennité sans toutefois générer de nouvelles nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
---	---

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation depuis les voies et emprises publiques</u> Ensemble des sous-secteurs Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul pour une partie de la façade (pas plus du tiers de la largeur de façade sur voie) est possible dans une bande comprise entre 1.5m et 5m de l'espace public. Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m. <i>Règles alternatives :</i> • Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement, une implantation différente peut-être autorisée ou imposée sous réserve qu'elle n'engendre pas un recul plus important que celui de la construction existante • Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. • Lorsque la voie ou emprise publique mesure moins de 2.5 mètres de large, un léger recul des constructions, jusqu'à 1,5 m., peut être autorisé ou imposé. • Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. • Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement, une implantation en retrait, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée. • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration de la parcelle et de la topographie pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques. Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5m minimum. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. <u>Implantation depuis les limites séparatives</u> Ensemble des sous-secteurs L'implantation des constructions principales doit se faire d'une limite séparative à l'autre. Les annexes et extensions donnant sur l'emprise publique doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives. L'implantation des extensions, annexes et piscines édifiées à l'arrière des constructions est libre. <i>Règles alternatives :</i> Dans le cas où le linéaire de parcelle donnant sur voie ou emprise publique est supérieur à 16m., l'implantation de la construction sur une seule des limites séparatives peut être autorisée ou imposée pour maintenir des respirations dans le front urbain. La largeur de façade de la construction donnant sur la voie ou emprise publique ne peut être inférieure à 10m. Le retrait par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans pouvoir être inférieure à 3m. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.	Les règles d'implantations édictées pour la zone UA s'appuie sur les formes urbaines existantes marquées par l'habitat ancien, traditionnel, implanté la plupart du temps à l'alignement des voies et/ou en limites séparatives. Des reculs restent cependant possibles dans des cas spécifiques énumérés ci-contre, l'objectif principal étant de pouvoir s'adapter tout en conservant l'esprit et l'identité de ces centres historiques.

<u>Emprise au sol</u> Non règlementée. <u>Hauteur</u> En sous-secteur UAf La hauteur de la construction doit être comprise entre les hauteurs des constructions voisines (constructions limitrophes et en vis-à-vis). S'il n'y a pas de construction à proximité, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. Dans tous les cas, l'épannelage existant sur l'espace public devra être conservé. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. En sous-secteur UAc, UAh1 et UAh0 La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>Conditions générales d'insertion</u> → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. <u>Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau</u> → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. <u>Façades</u> Ensemble des sous-secteurs Les percements et le rythme des percements devront respecter les proportions et le rythme des percements des constructions voisines, à l'exception des constructions présentant une recherche architecturale significative. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. <u>Eléments techniques</u> → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. <u>Toitures</u> Ensemble des sous-secteurs Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toitures devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants. Les toits terrasses sont autorisés dans la limite du tiers de surface totale de la toiture à l'exception des constructions présentant une recherche architecturale significative. Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. <u>Clôtures</u> Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques Ensemble des sous-secteurs Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un mur d'une hauteur maximale de 1,4 m. • D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,6 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie assurant une transparence visuelle. • Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	Compte tenu de la forte densité de ces centres historiques, l'emprise au sol n'est pas règlementée afin de favoriser la densification. Les règles de hauteur reprennent également les caractéristiques de ces centres historiques en distinguant le centre de Foix des autres centres historiques puisque celui est marqué par des hauteurs plus importantes (R+3) Concernant l'aspect des constructions (traitement des façades et toitures notamment), les règles mises en place permettent de conserver l'identité architecturale de ces centres historiques tout en permettant l'implantation de projets architecturaux significatifs qui ne respecteraient pas les règles traditionnelles de l'architecture locale. Quant aux clôtures, les règles définies reprennent également les caractéristiques de ces centres anciens que ce soit pour les clôtures donnant sur rue ou les clôtures en limites séparatives.
---	---

Clôtures sur limites séparatives

Ensemble des sous-secteurs

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 1,8 m.
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.
- Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

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

Le traitement des espaces libres des habitations

Ensemble des sous-secteurs

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Obligations en matière de plantations

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Stationnement

La transformation de garage vers un autre usage ou destination est interdite.

Pour les nouvelles constructions et la création de logement des places de stationnement peuvent être imposées afin de limiter le stationnement induit par la nouvelle occupation sur l'espace public.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation des centres historiques et afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau, l'obligation de conserver des espaces de pleine terre a été instaurée au sein du PLUi-H. La surface à maintenir en pleine terre est proportionnelle à la taille de la parcelle, les parcelles trop petites (inférieures à 300 m²), n'ayant pas d'obligation de maintenir des espaces de pleine terre.

Les centres historiques étant très denses, ils disposent de peu d'espace pour assurer le stationnement des véhicules. En ce sens, pour conserver des possibilités de stationnement à la parcelle, la transformation des garages est interdite.

Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères.

LA ZONE UB

Caractéristique de la zone

La **zone UB** correspond aux secteurs d'extension des tissus historiques des communes. Il s'agit de zones principalement pavillonnaires où les constructions disposent généralement d'un jardin. Cette zone est principalement à vocation d'habitat, même si une mixité des fonctions peut s'y retrouver.

La zone UB se décline selon les sous-secteurs suivants :

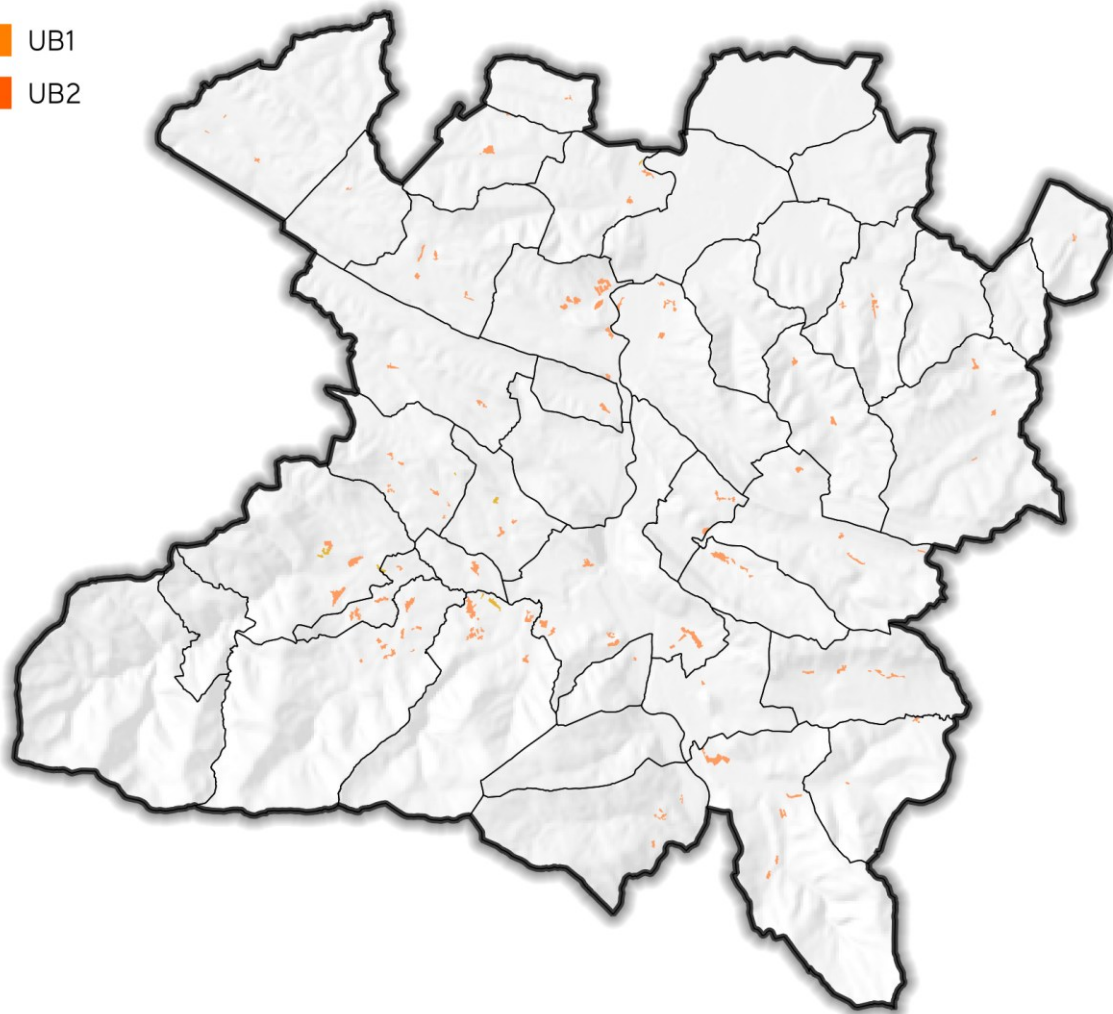
- **La zone UB2** correspond aux secteurs d'extension pavillonnaires anciennes qui se sont constitués en greffe de centres urbains structurés. Ces secteurs comportent en leur sein ou à proximité des équipements (gare, école, cimetière, ...) et on y relève une physionomie typique de faubourg. Il s'agit principalement de lots libres, avec quelques lotissements, qui s'organisent autour d'une trame viaire maillée. La densité des constructions est plus forte qu'en zone UB1.
- **La zone UB1** correspond aux extensions pavillonnaires récentes des communes dans la continuité urbaine des centres anciens. La trame viaire n'est pas toujours structurée et ces secteurs sont peu en lien avec les équipements communaux. La densité d'urbanisation y est plus faible et les formes d'habitat sont majoritairement marqués par l'habitat individuel de type pavillonnaire.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
UB	UB1	1144,06	2.56
	UB2	91,76	0.21

Localisation et délimitation des zones UB

-  UB1
-  UB2



La délimitation de la zone UB s'appuie sur les tissus bâtis existants. Les extensions urbaines sont limitées aux autorisations d'urbanisme en cours de validité ou aux demandes exprimées dans le cadre de la concertation et ne générant pas d'incompatibilités majeures avec la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité et notamment de la Trame Verte et Bleue.

Extrait du zonage UB2 à Foix et du zonage UB1 à Verniolle.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations					Les constructions interdites en zone UB sont liées aux risques et nuisances qu'elles peuvent générer et de fait à leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat (industrie, activité agricole et forestière, entrepôts, cinéma, centres de congrès et d'exposition, cuisines dédiées à la vente en ligne). En dehors de ces constructions, toutes les constructions sont autorisées. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement dans ces quartiers périphériques des différentes communes de l'agglomération de Foix Varilhes et d'éviter les zones monofonctionnelles. Pour faciliter le maintien du tissu commercial au sein des centralités urbaines et ainsi d'éviter d'accroître l'évasion commerciale en périphérie, des secteurs de centralités commerciales ont été identifiés au sein des communes structurantes de l'agglomération sous la dénomination « cœur commercial ». A l'intérieur de ces secteurs, l'implantation d'activités d'artisanat et de commerces de détail ainsi que des activités de restauration sont ainsi autorisées pour favoriser le maintien des commerces et l'animation commerciale des centres villes. En dehors de ces « cœurs commerciaux », le PLUi-H permet néanmoins l'évolution des commerces existants afin d'assurer leur pérennité.
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UB1- UB2			
	Exploitation forestière	UB1- UB2			
Habitation	Logement		UB1- UB2		
	Hébergement		UB1- UB2		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UB1- UB2	
	Restauration			UB1- UB2	
	Commerce de gros			UB1- UB2	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB1- UB2		
	Cinéma	UB1- UB2			
	Hôtels			UB1- UB2	
	Autres hébergements touristiques		UB1- UB2		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB1- UB2		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB1- UB2		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB1- UB2		
	Salle d'art et de spectacles		UB1- UB2		
	Équipements sportifs		UB1- UB2		

	Lieux de culte		UB1- UB2		Dans l'ensemble de la zone UB, l'évolution des commerces de gros est autorisée afin d'assurer la pérennité de activités existantes.
	Autres équipements recevant du public		UB1- UB2		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UB1- UB2	
	Entrepôt	UB1- UB2			
	Bureau		UB2 - UB1		
	Centre de congrès et d'exposition	UB1- UB2			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UB1- UB2			

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteurs UB2 et UB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteur UB2 et UB1.

► Hôtel :

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Hôtel » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Autres hébergements touristiques

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Autres hébergements touristiques » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Restauration

En sous-secteurs UB2 et UB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour les autres communes la sous-destination est interdite dans l'ensemble des secteurs UB1 et UB2.

► Commerce de gros

Dans les sous-secteurs UB2 et UB1 seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Commerce de gros » existant à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

► Industrie

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2, la destination « Industrie » est autorisée dans la limite de 200m² d'emprise au sol et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale

➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Concernant les activités d'industrie existantes au sein de la **zone UB,** leur évolution est également autorisée pour assurer leur pérennité sans toutefois générer de nouvelles nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation depuis les voies et emprises publiques</u> ► En sous-secteur UB2 : - Les constructions doivent s'implanter : - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques. - Soit dans une bande d'implantation comprise entre 1,5m. et 5 m. des voies et emprises publiques. Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m. <i>Règles alternatives :</i> <i>Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.</i> <i>Pour les extensions de moins de 50 m.² une implantation différente peut être autorisée</i> <i>Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.</i> <i>Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement ou dans la bande d'implantation, une implantation différente, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée.</i> <i>Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.</i> - Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques. Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum. ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. ► En sous-secteur UB1 : - Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 25 m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques. Au-delà de la bande constructible l'édification d'annexes, extensions, piscines est autorisé dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée. <i>Règles alternatives :</i> <i>Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation des constructions dans leur totalité dans la bande constructible, une implantation en dehors de la bande constructible pour une partie de la construction peut être autorisée.</i> - Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques. Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum. ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément.	Les règles d'implantation sont différentes entre la zone UB2 et la zone UB1. La zone UB2 étant plus dense et marquée par des formes urbaines de type faubourg, les règles ont été adaptées afin de prendre en compte ces caractéristiques. Comme dans la zone UA, des dérogations et adaptations mineures ont été rédigées pour permettre la réalisation des projets tout en s'inscrivant dans l'esprit de ces quartiers de faubourg. En zone UB1, les règles d'implantation sont plus souples afin de mieux prendre en compte la mixité des formes urbaines existantes. La bande constructible de 25 m permet ainsi de prendre en compte tous les cas de figure observés dans ces tissus pavillonnaires et également d'éviter des implantations de constructions trop en profondeur, au détriment des espaces agricoles et naturels lorsqu'ils sont limitrophes. Au-delà de cette bande constructible de 25 m de profondeur, le règlement permet la construction d'annexes de taille limitée ne remettant pas en cause le caractère « naturel » de ces fonds de parcelle.

► Ensemble des sous-secteurs : Dans le cas d'une construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie, la limite séparative sur laquelle débouche l'accès sur la voie ou emprise publique est assimilée à une limite séparative. Les bandes d'implantation et bandes constructibles ne s'appliquent pas. L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. L'implantation en limite séparative est cependant possible : • Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou • Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative. Implantation depuis les limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : • L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m., sauf pour les annexes inférieure à 20m² d'emprise au sol. L'implantation en limite séparative est cependant possible : ◦ Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou ◦ Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément. Emprise au sol ► En sous-secteurs UB2 : L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière. Dans le cas de construction à édifier sur une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40% de la parcelle créée. ► En sous-secteurs UB1 : L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière. Dans le cas de construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de la parcelle créée. Hauteur ► En sous-secteurs UB2 : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. <i>Règles alternatives :</i> <i>Lorsque des constructions limitrophes ou en vis-à-vis ont une hauteur supérieure, la construction à édifier peut s'aligner sur cette hauteur.</i> → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. ► En sous-secteurs UB1 : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	Les règles d'implantation en limites séparatives restent assez souples afin de prendre en compte à la fois les caractéristiques des tissus pavillonnaires classiques et également celles des faubourgs. Concernant l'emprise au sol, des règles différentes ont été mises en place entre les zones UB1 et UB2 afin de prendre en compte la taille du parcellaire et la densité urbaine de ces quartiers, les quartiers classés en UB2 étant plus dense que ceux classés en UB1. Afin d'anticiper les phénomènes de division parcellaire, les règles d'emprise au sol ont été assouplies afin d'éviter de bloquer ces phénomènes de densification naturelle des tissus urbains. Les règles de hauteur ont également été adaptées aux tissus urbains rencontrés, la hauteur observée étant plus importante dans les quartiers de faubourg (R+2) que dans les quartiers pavillonnaires classiques (R+1). La hauteur des annexes est également réglementée pour garder les proportions entre bâtiment principal et bâtiment annexe.
--	---

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conditions générales d'insertion

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Façades

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Éléments techniques

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Toitures

► Ensemble des sous-secteurs :

Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente de toiture devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants.

Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés.

Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

► En sous-secteurs UB2 :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.

Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

► En sous-secteurs UB1 :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 1,6 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie, doublée éventuellement d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.

Clôtures sur limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

Un mur d'une hauteur maximale de 2 m. dans la limite de 15 m. maximum de long sur l'ensemble des limites séparatives peut-être ponctuellement autorisé.

Concernant l'aspect des constructions et les toitures, les règles mises en place restent souples permettant de prendre en compte la diversité de ces tissus pavillonnaires.

Quant aux clôtures, les règles définies reprennent également les caractéristiques à la fois des faubourgs (UB2) et des tissus pavillonnaires (UB1) que ce soit pour les clôtures donnant sur rue ou les clôtures en limites séparatives.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations ► Ensemble des sous-secteurs : Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous : <table border="1" data-bbox="461 454 995 763"> <tr> <th colspan="2">Surface de l'unité foncière</th></tr> <tr> <td>- 300 m²</td><td>= non réglementé</td></tr> <tr> <td>Entre 300 et 499m²</td><td>= 15% min pleine terre</td></tr> <tr> <td>Entre 500 et 999m²</td><td>= 30% min pleine terre</td></tr> <tr> <td>1000m² et plus</td><td>= 50% min pleine terre</td></tr> </table> Dans le cas d'une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, la part (%) à maintenir en pleine terre est celle qui était applicable à la parcelle d'origine. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière de plantations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Surface de l'unité foncière		- 300 m ²	= non réglementé	Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre	Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre	1000m ² et plus	= 50% min pleine terre	Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation et afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau, l'obligation de conserver des espaces de pleine terre a été instaurée au sein du PLUi-H. La surface à maintenir en pleine terre est proportionnelle à la taille de la parcelle, les parcelles trop petites (inférieures à 300 m²), n'ayant pas d'obligation de maintenir des espaces de pleine terre.
Surface de l'unité foncière											
- 300 m ²	= non réglementé										
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre										
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre										
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre										

EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes : ○ A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers

- Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

LA ZONE UC

Caractéristique de la zone

La **zone UC** correspond aux secteurs d'extension urbaine des communes, peu denses et/ou éloignés des principales centralités urbaines ou villageoises ; il s'agit souvent de secteurs d'urbanisation linéaire, parfois sans continuité avec l'urbanisation des noyaux urbains. Cette zone est principalement à vocation d'habitat.

La **zone UC** se décompose selon les sous-secteurs suivants :

- La **zone UC1** : correspond aux secteurs d'extension peu dense où la densification n'est pas souhaitée. Un nombre limité de constructions nouvelles peut être autorisé ainsi que des extensions limitées des constructions existantes ainsi que les changements de destination.
- La **zone UC0** : correspond aux secteurs à la physionomie semblable à la zone UC1 mais dont tout développement est exclu. Seuls l'extension mesurée des bâtiments existants et les changements de destination y sont admis. L'insuffisance des réseaux, la présence de risques naturelles ou encore le trop fort mitage de ces espaces ont conduit à la définition de ces secteurs urbanisés inconstructibles.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
UC	UC0	12,92	0,03
	UC1	241,16	0,54

Localisation et délimitation des zones UC

- UC1
- UC0



La délimitation de la zone UC s'appuie sur les tissus bâtis existants. Les extensions urbaines sont limitées aux autorisations d'urbanisme en cours de validité ou aux demandes exprimées dans le cadre de la concertation et ne générant pas d'incompatibilités majeures avec la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité et notamment de la Trame Verte et Bleue.

Extrait UC1 à L'Herm et UC0 à Rieux de Pelleport en lien avec la présence d'un risque



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations					Les constructions interdites en zone UC sont liées aux risques et nuisances qu'elles peuvent générer et de fait à leur incompatibilité avec la proximité de l'habitat (industrie, activité agricole et forestière, entrepôts, cinéma, centres de congrès et d'exposition, cuisines dédiées à la vente en ligne, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle). L'éloignement de ces zones UC permet également de justifier l'interdiction d'activités de services, propres aux centres ou au tissus mixtes. En dehors de ces constructions, toutes les constructions sont autorisées. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement dans ces quartiers périphériques des différentes communes de l'agglomération de Foix Varilhes. Compte tenu de l'éloignement et de l'isolement de certaines zones UC, des bâtiments agricoles peuvent être intégrés dans ces zones. Leur mise aux normes est autorisée sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. De fait l'extension et la création de nouveaux bâtiments agricoles ne peuvent être autorisées au sein de ces espaces urbanisés classés en UC.
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UC1 – UC0	
	Exploitation forestière	UC1 – UC0			
Habitation	Logement		UC1	UC0	
	Hébergement		UC1	UC0	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UC1 – UC0	
	Restauration		UC1	UC0	
	Commerce de gros	UC1 – UC0			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UC1 – UC0			
	Cinéma	UC1 – UC0			
	Hôtels	UC1 – UC0			
	Autres hébergements touristiques			UC1 – UC0	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UC1	UC0	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UC1 – UC0		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UC0	UC1		
	Salle d'art et de spectacles		UC1	UC0	
	Équipements sportifs		UC1	UC0	

	Lieux de culte		UC1	UC0
	Autres équipements recevant du public		UC1	UC0
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			UC1 - UC0
	Entrepôt	UC1 - UC0		
	Bureau		UC1	UC0
	Centre de congrès et d'exposition	UC1 - UC0		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UC1 - UC0		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

Est autorisée dans les sous-secteurs UC1 et UC0, la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nouvelles nuisances.

► Logement

- En sous-secteur UC0, la création de nouveau logement n'est autorisée qu'en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.
- En sous-secteur UC0, seules les extensions ou la création d'annexes sur des logements existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement.

► Hébergement

En sous-secteur UC0, seules sont autorisées les extensions et annexes d'hébergements existants à la date d'approbation du PLUi.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteurs UC1 et UC0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² au total et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

► Restauration :

En sous-secteurs UC0, seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Restaurant » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 300 m² au total et à condition que l'activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

► Autres hébergements touristiques :

- En sous-secteur UC0, seuls sont autorisés :
 - Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d'approbation du PLUi.
 - Le changement de destination vers cette destination.
- En sous-secteur UC1, les constructions (extensions comprises) sont autorisées à condition d'être limitées à 3 par unité foncière, leur emprise au sol cumulée ne devant pas dépasser 150m².

► Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés :

Au sein du secteur UC0, la création de nouveaux logements n'est pas autorisée pour les raisons énumérées ci-dessus (habitat linéaire, mitage, présence de risques naturels, déficit de réseaux). Seule l'évolution de l'existant est autorisée.

Dans les secteurs UC0, l'évolution des constructions à usage d'artisanat et commerces de détail, restauration, d'activités de services, d'industrie, d'hôtellerie et autres hébergements touristiques, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs ainsi que les salles d'art et de spectacles, lieux de culte et autres équipements recevant du public et les bureaux est autorisée afin d'assurer la pérennité de ces constructions existantes. En revanche, toutes nouvelles constructions y sont interdites pour les raisons énumérées ci-dessus.

• Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d’approbation du PLUi. • Le changement de destination vers cette destination. ► Salle d’art et de spectacles / Equipements sportifs / Lieux de culte / Autres équipements recevant du public En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés : • Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d’approbation du PLUi. • Le changement de destination vers cette destination. ► Industrie En sous-secteur UC1, les constructions relevant de la sous-destination « Industrie » sont autorisées dans limite de 250 m² au total et à condition que l’activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. En sous-secteurs UC0, seuls sont autorisés : • Le changement de destination vers cette destination à condition que l’activité concernée ne génère pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. • Les extensions, annexes ou aménagements sont autorisés sur les constructions existantes à date d’approbation du PLUi dans la limite d’une emprise au sol de 250 m² au total. ► Bureau En secteur UC0, seuls les travaux d’extension ou de création d’annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Bureau » existant à la date d’approbation du PLUi sont autorisés dans la limite d’une emprise au sol de 150m² au total. Mixité fonctionnelle et sociale Mixité fonctionnelle → Se reporter aux dispositions communes à l’ensemble des zones. Mixité sociale → Se reporter aux dispositions communes à l’ensemble des zones.	Concernant les activités d’industrie, elles sont autorisées au sein du secteur UC1 dans la limite de 250 m² d’emprise au sol afin de permettre notamment l’implantation d’activités en lien avec le bâtiment (électricien, maçon par exemple) sous réserve de comptabilité avec la proximité de l’habitat.
--	---

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► Ensemble des sous-secteurs - Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 50m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques, avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques. Au-delà de cette bande constructible, les annexes sont autorisées dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée. - Les piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques. Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum. <i>Règles alternatives :</i> <i>Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.</i> <i>Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.</i> Dans le cas d'une construction à édifier sur une parcelle en second rang issue de la division d'une parcelle bâtie : - La bande constructible de 50m. depuis les voies et emprises publiques continue de s'appliquer. - La limite séparative sur laquelle débouche l'accès sur la voie ou emprise publique est assimilée à une limite séparative : L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. L'implantation en limite séparative est cependant possible : - Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction, ou - Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation depuis les limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : L'implantation des constructions (y compris les piscines) doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. Les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3m ne sont pas concernées. Emprise au sol ► Ensemble des sous-secteurs Pour les unités foncières dont la surface constructible est inférieure à 1250 m², l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 250m². Pour les unités foncières dont la surface constructible est supérieure à 1250 m², l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de cette surface constructible.	En zone UC, les règles d'implantation sont plus souples afin de mieux prendre en compte la mixité des formes urbaines existantes et le caractère plus aéré, voire naturel de ces secteurs d'habitat. La bande constructible de 50 m permet ainsi de prendre en compte tous les cas de figure observés dans ces tissus pavillonnaires et également d'éviter des implantations de constructions trop en profondeur, au détriment des espaces agricoles et naturels lorsqu'ils sont limitrophes. Au-delà de cette bande constructible de 50 m de profondeur, le règlement permet la construction d'annexes de taille limitée ne remettant pas en cause le caractère « naturel » de ces fonds de parcelle. Les règles d'implantation en limites séparatives imposent un recul de la limite séparative pour prendre en compte le caractère aéré de ces quartiers. L'emprise au sol maximale est articulée autour d'un seuil de 1250m² d'unité foncière afin d'assurer à la fois un minimum d'emprise au sol pour les parcelles les plus petites et d'assurer une emprise au sol plus faible sur les plus grandes parcelles afin de conserver les caractéristiques aérées de ces

Hauteur ► Ensemble des sous-secteurs : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Eléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toitures devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants. Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés. Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Clôtures Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées : • Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Clôtures sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations ► Ensemble des sous-secteurs :	quartiers et la hauteur permet de réaliser des constructions pavillonnaires avec un étage, tel que cela est observé dans ces quartiers. La hauteur des annexes est également réglementée pour garder les proportions entre bâtiment principal et bâtiment annexe. Concernant l'aspect des constructions et les toitures, les règles mises en place restent souples permettant de prendre en compte la diversité de ces tissus pavillonnaires. Quant aux clôtures, les règles définies reprennent également les caractéristiques des tissus pavillonnaires moins denses en « milieux naturels » que ce soit pour les clôtures donnant sur rue ou les clôtures en limites séparatives. Afin d'éviter une trop forte imperméabilisation et afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau, l'obligation
---	---

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous : <table border="1" data-bbox="461 302 997 611"> <tr> <th data-bbox="464 304 743 360">Surface de l'unité foncière</th><th data-bbox="743 304 994 360"></th></tr> <tr> <td data-bbox="464 360 743 423">- 300 m²</td><td data-bbox="743 360 994 423">= non réglementé</td></tr> <tr> <td data-bbox="464 423 743 486">Entre 300 et 499m²</td><td data-bbox="743 423 994 486">= 15% min pleine terre</td></tr> <tr> <td data-bbox="464 486 743 548">Entre 500 et 999m²</td><td data-bbox="743 486 994 548">= 30% min pleine terre</td></tr> <tr> <td data-bbox="464 548 743 611">1000m² et plus</td><td data-bbox="743 548 994 611">= 50% min pleine terre</td></tr> </table> → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Surface de l'unité foncière		- 300 m ²	= non réglementé	Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre	Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre	1000m ² et plus	= 50% min pleine terre	de conserver des espaces de pleine terre a été instaurée au sein du PLUi-H. La surface à maintenir en pleine terre est proportionnelle à la taille de la parcelle, les parcelles trop petites (inférieures à 300 m²), n'ayant pas d'obligation de maintenir des espaces de pleine terre.
Surface de l'unité foncière											
- 300 m ²	= non réglementé										
Entre 300 et 499m ²	= 15% min pleine terre										
Entre 500 et 999m ²	= 30% min pleine terre										
1000m ² et plus	= 50% min pleine terre										

EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justification
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes : ○ A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle. ○ Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers

Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	
---	--

LA ZONE UE

Caractéristique de la zone

La **zone UE** correspond aux secteurs accueillant principalement des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ceux-ci comprennent :

- Des secteurs accueillant peu de constructions (cimetières, équipements sportifs, ...) et où l'imperméabilisation des sols est limitée.
- Les équipements visant principalement à accueillir du public (salles des fêtes, mairies, écoles, hôpitaux...).
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés se rapportant aux centrales hydro électriques, aux déchèteries, aux centres techniques municipaux ou aux ouvrages liés à la gestion des eaux.

Tableau de surfaces des zones

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
UE	UE	165,2	0,37

Localisation et délimitation des zones UE

 UE



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols					La zone UE étant une zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, seules sont autorisées les constructions en lien avec cette destination.
→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.					
Destinations et sous-destinations					
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UE			
	Exploitation forestière	UE			
Habitation	Logement			UE	
	Hébergement		UE		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UE			
	Restauration	UE			
	Commerce de gros	UE			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UE			
	Cinéma	UE			
	Hôtels	UE			
	Autres hébergements touristiques	UE			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UE		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		UE		
	Salle d'art et de spectacles		UE		
	Équipements sportifs		UE		
	Lieux de culte		UE		
	Autres équipements		UE		

	recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	UE			
	Entrepôt	UE			
	Bureau	UE			
	Centre de congrès et d'exposition	UE			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UE			
Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Logement - Dans tous les sous-secteurs, seuls sont autorisés les logements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher cumulée, extensions et annexes comprises. - Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée comprenant la surface de plancher existante. Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet.					
					Seule la construction de logement lié à des fonctions de gardiennage est autorisée dans la limite maximale de 100 m ² de surface de plancher.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques. <i>Règles alternatives :</i> - Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. - Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation depuis les limites séparatives Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : - Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 3 mètres. - Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 5 mètres lorsque l'unité foncière jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte (UA, UB, UC, 1AUA, AUB, AU0). Les espaces de transition ainsi dégagés devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif notamment par la plantation dense d'arbustes et arbres à moyen ou grand développement. <i>Règles alternatives :</i>	Les règles d'implantations (en limite séparative ou sur rue), de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur sont souples afin de permettre la réalisation de ces projets en lien avec la vocation d'équipement de ces sites.

<i>Sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation est inférieure au retrait minimum imposé, les extensions et annexes accolées peuvent s'implanter en observant le même retrait (sans diminuer le retrait du bâtiment existant).</i> → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément. Implantation des constructions sur une même propriété Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. Emprise au sol <i>Non réglementé.</i> Hauteur La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Éléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Clôtures Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaisés Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments. Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments.
EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justification
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries	

Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers
---	---

LA ZONE UT

Caractéristique de la zone

La **zone UT** correspond aux sites touristiques présents sur le territoire. En fonction des sites existants et des projets en cours, plusieurs secteurs ont été créés au sein de la zone UT :

- Le **sous-secteur UTh** correspond aux secteurs dédiés à l'hébergement touristique et aux activités associées (village vacances, camping de mobilhomes).
- Le **sous-secteur UTf** est dédié aux Forges de Pyrène et au site de la rivière souterraine de Labouïche.
- Le **sous-secteur UTs** correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques et culturelles en lien avec le Château de Foix et le théâtre de Lospinet (gradins naturels).

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
UT	UTf	6,8	0,02
	UTh	23,61	0,05
	UTs	1,52	0,003

Localisation et délimitation des zones UT

- UTh
- UTf
- UTs



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justification
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations En sous-secteurs UTs les constructions sont interdites, seuls sont autorisés les usages et affectations du sol visés au paragraphe ci-dessus.					La vocation de la zone UT est touristique en lien avec les sites existants sur le territoire : forges de Pyrène, rivière souterraine de Labouiche, village vacances et camping et site touristique de Foix. Le règlement a ainsi autorisé toutes les constructions en lien avec ces sites, à savoir les destinations d'hébergement touristiques et la restauration en UTh et UTf, les hôtels, certains équipements d'intérêt collectifs et centre de congrès en UTf.
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UTh – UTf			
	Exploitation forestière	UTh – UTf			
Habitation	Logement			UTh – UTf	
	Hébergement	UTh – UTf			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			UTf - UTh	
	Restauration		UTh – UTf		
	Commerce de gros	UTh – UTf			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UTh – UTf			
	Cinéma	UTh – UTf			
	Hôtels	UTh	UTf		
	Autres hébergements touristiques		UTh - UTf		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UTh	UTf		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UTh	UTf		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UTh – UTf			
	Salle d'art et de spectacles			UTh – UTf	

	Équipements sportifs			UTh – UTf
	Lieux de culte	UTh – UTf		
	Autres équipements recevant du public			UTh – UTf
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	UTh		UTf
	Entrepôt	UTh – UTf		
	Bureau	UTh		UTf
	Centre de congrès et d'exposition	UTh	UTf	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UTh – UTf		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Logement

Dans les sous-secteurs UTh et UTf :

- La création de nouveaux logements n'est autorisée qu'à condition d'être directement liée à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance ou le gardiennage d'un site et dans la limite de 100 m² de surface de plancher, extensions et annexes comprises.
- Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher extensions et annexes comprises.

► Artisanat et commerce de détail

En sous-secteur UTf et UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone, les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés au besoin de la zone UT.

► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En sous-secteur UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

► Salle d'art et de spectacles / Equipements sportifs / Autres équipements recevant du public

Dans les sous-secteurs UTh et UTf, seules sont autorisées les constructions en lien avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante dans le sous-secteur concerné.

► Industrie

Dans le sous-secteur UTf, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone.

► Bureau

En sous-secteur UTf et UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone, les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Les logements et certains équipements d'intérêt collectifs ont été autorisés sous condition au sein **des secteurs UTf et UTh** en lien avec leur vocation.

En UTf et UTh, l'artisanat et le commerce de détail et les bureaux sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités des sites.

En sous-secteur UTf, la destination « Industrie » est également autorisées sous réserve d'être en lien avec les activités des Forges de Pyrène

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Rappel des règles	Justification
Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation depuis les voies et emprises publiques</u> ► Sous-secteur UTh : Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées. Règles alternatives : • Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. • Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. ► Sous-secteur UTf : ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Règles alternatives : • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. <u>Implantation depuis les limites séparatives</u> ► Sous-secteur UTh : Les constructions (y compris les piscines) doivent être implantée avec un recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. L'implantation en limite séparative est cependant possible : - Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction - Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément. ► Sous-secteur UTf : ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. <u>Implantation des constructions sur une même propriété</u> Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. <u>Emprise au sol</u> ► Ensemble des sous-secteurs L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière appartenant à la zone.	Les règles d'implantations (en limite séparative ou sur rue), de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur sont souples afin de permettre la réalisation de ces projets en lien avec la vocation touristique de ces sites.

Hauteur ► Sous-secteur UTh : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Éléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stockage – Chargement Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques. Clôtures ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées : • Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations ► Sous-secteurs UTh et UTf : 50% de l'unité foncière appartenant à la zone doit être maintenue en espace de pleine terre. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations ► En sous-secteur UTh : Les espaces boisés existants au sein de ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation de constructions ou installations doit être réfléchie de façon à limiter au maximum la coupe d'arbres. ► Ensemble des sous-secteurs : → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	L'emprise au sol maximale est faible pour conserver la vocation « naturelle et aérée » de ces secteurs touristiques Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments. Les campings du territoire relèvent d'une attractivité touristique liée à la pleine nature. Leur caractère boisé concourt donc à leur attractivité et par suite à l'image touristique du territoire. Les obligations en termes de maintien des boisements sont donc renforcées tout en permettant la poursuite de leurs aménagements.
--	---

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Rappel des règles	Justification
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes : ○ A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle. ○ Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers

LA ZONE UX

Caractéristique de la zone

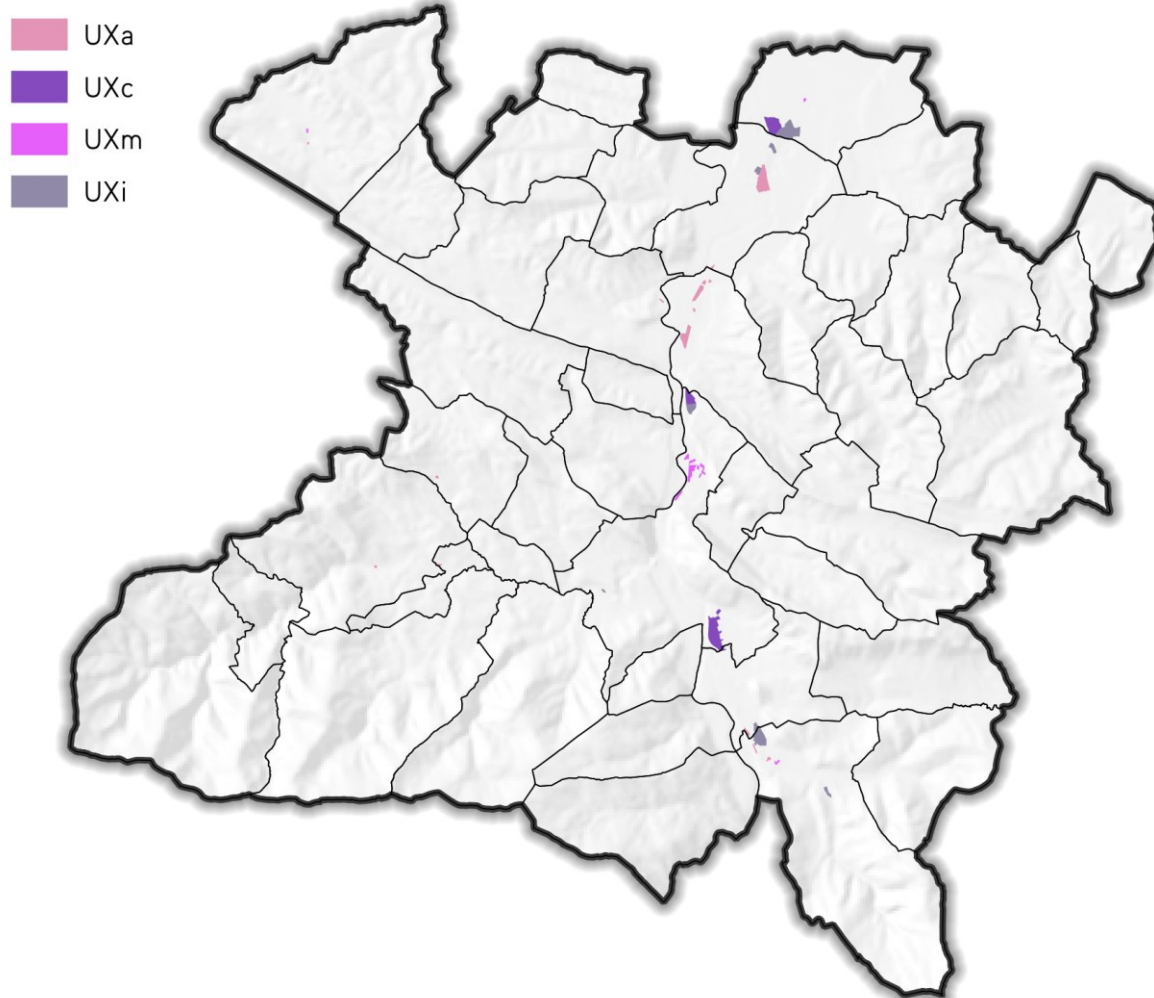
La zone UX correspond aux secteurs accueillant les activités économiques. Ceux-ci sont divisés en quatre sous-secteurs afin de prendre en compte la vocation de ces secteurs d'activités :

- **Le sous-secteur UXi** correspond aux zones d'activités à vocation principale industrielle et technologique.
- **Le sous-secteur UXa** correspond aux secteurs d'activités liées principalement à de l'artisanat industriel
- **Le sous-secteur UXc** correspond aux zones d'activités à vocation principale commerciale
- **Le sous-secteur UXm** correspond aux secteurs d'activités sans vocation principale

Surface de la zone

Zone	secteurs	surface (ha)	% surface totale
UX	UXa	40,42	0,09
	UXc	51,06	0,11
	UXi	49,84	0,11
	UXm	15,29	0,03

Localisation et délimitation des zones UX



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destination et sous destination Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.					La zone UX est à vocation économique. Pour répondre aux spécialisations des zones économiques existantes, certains types d'activités économiques ont été autorisés ou interdits en fonction des zones. Ainsi par exemple, au sein des zones UXi, à vocation industrielle et technologique, seules ont été autorisées les activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux. Dans les zones mixtes et commerciales (UXm et UXc) sont autorisés les constructions à destinations « artisanat et commerces de détail, restauration, hôtel, activités de services, ou encore certains équipements publics, toutes ces vocations étant compatibles avec la spécialisation de ces zones économiques.
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	UXa – UXi – UXc- UXm			
	Exploitation forestière	UXa – UXi – UXc- UXm			
Habitation	Logement	UXa – UXc- UXm		UXi	
	Hébergement	UXa – UXc- UXm		UXi	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	UXa – UXi		UXc – UXm	
	Restauration	UXa – UXi		UXc – UXm	
	Commerce de gros		UXi – UXa	UXc – UXm	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UXi	UXa – UXm	UXc	
	Cinéma	UXa – UXi – UXc- UXm			
	Hôtels	UXa – UXi	UXc – UXm		
	Autres hébergements touristiques	UXa – UXi – UXc- UXm			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UXc	UXi – UXa – UXm		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UXc	UXa – UXi – UXm		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	UXi	UXa – UXc – UXm		

	Salle d'art et de spectacles	UXa – UXi – UXm	UXc	
	Équipements sportifs	UXa – UXi –	UXc – UXm	
	Lieux de culte	UXa – UXi – UXc- UXm		
	Autres équipements recevant du public	UXa – UXi – UXc- UXm		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	UXc	UXa – UXi – UXm	
	Entrepôt		UXi – UXa – Uxm	UXc
	Bureau	UXc	UXa – UXi – UXm	
	Centre de congrès et d'exposition	UXa – UXi – UXm	UXc	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	UXa – UXi – UXc- UXm		
Sous destinations autorisées sous conditions : ► Logement et hébergement En sous-secteur UXi, seuls sont autorisés les logements et hébergements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum. ► Artisanat et commerce de détail - En sous-secteurs UXc et UXm sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de vente est supérieure à 300m². - En sous-secteur UXm couvert par un « cœur commercial » des surfaces de vente inférieure à 300m² sont autorisées. ► Restauration - En sous-secteurs UXc et UXm sont autorisés les constructions et changement de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m². - En sous-secteur UXm couvert par un « cœur commercial » des surfaces de plancher inférieure à 300m² sont autorisées. ► Commerce de gros En sous-secteurs UXc et UXm la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré, et d'être d'une surface de plancher supérieure à 300m². ► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - En sous-secteurs UXc sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m². ► Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale En sous-secteur UXi la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone. ► Entrepôt En sous-secteur UXc la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré.				
Pour être compatible avec le volet commercial du SCoT et la volonté de revitaliser les centres historiques et notamment le centre de Foix, les commerces de moins de 300 m² de surface de vente sont interdits dans les zones commerciales périphériques. Ils peuvent être en revanche autorisés dans les secteurs UXm visés par la prescription graphique « cœur commercial »				

Sans objet	Mixité fonctionnelle et sociale
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation depuis les voies et emprises publiques</u> ► En Ensemble des sous-secteurs : Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : • Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer, • Soit en retrait de minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques. Règles alternatives : • <i>Cas particuliers en lien avec les caractéristiques de certaines voies :</i> ◦ <i>RN 20 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 35m. Les extensions pourront cependant être construites à la même distance que le bâtiment principal existant.</i> ◦ <i>RD12 et bretelle de raccordement à la RN20 : les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe de la voie</i> ◦ <i>RD624 : Toute construction nouvelle doit être alignée à 20 m de l'axe de la voie ; il pourra toutefois être dérogé à cette règle : dans ce cas, toute construction devra être alignée à 20m de l'axe de la voie sur au moins un point du bâti.</i> ◦ <i>RD 919 et 117 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres.</i> • <i>Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.</i> ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. <u>Implantation depuis les limites séparatives</u> ► Ensemble des sous-secteurs : Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : • Soit sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu, • Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Le dépôt de matériaux devra être implanté à, au moins, 6 mètres des limites séparatives. ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. <u>Implantation des constructions sur une même propriété</u> Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. <u>Emprise au sol</u> L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. <u>Hauteur</u>	Les règles d'implantations (en limite séparative ou sur rue), de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur sont souples afin de permettre la réalisation de ces projets en lien avec la vocation économiques de ces sites. Le long des axes à grande circulation des règles de recul plus importantes ont été mises en place afin de prendre en compte les nuisances liées à ces axes mais également afin de mieux traiter l'intégration urbaine des constructions le long de ces axes. L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour favoriser

► Ensemble des sous-secteurs : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur. <i>Règles alternatives :</i> <i>Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :</i> • Pour les constructions relevant des sous-destinations « hôtel » et « équipement sportif », jusqu'à 19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. • Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie », au regard des besoins techniques de l'activité, notamment en lien avec les impératifs de process de production. • Pour les constructions et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Éléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse. Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. Les souches de cheminée doivent être enduites. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stockage – Chargement Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques. Clôtures ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures et les portails ne sont pas obligatoires. Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures doivent être constituées : • Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2m. • Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m. Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux	la densification des zones économiques existantes. Les règles de hauteur prennent en compte les caractéristiques techniques et urbaines des bâtiments d'activités économiques avec des dérogations pour certaines destinations liées à leur usage (hôtel, équipement sportifs) ou liées à des considérations techniques (technique de production industrielle ou process industriel) Des règles d'aspect extérieur prennent en compte l'architecture des bâtiments d'activités. Le traitement des clôtures répond à des considérations d'ordre esthétique et paysager mais également fonctionnel en lien avec la sécurité des activités économiques.
---	--

d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres ► Ensemble des sous-secteurs : Le revêtement des espaces libres (non constitutifs d'emprise au sol), tel que les aires de stationnements, les voies de circulation internes, les espaces de stockages... doit être réduit aux stricts besoins de l'activité. Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés. Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public. ► En zone UXc et UXm : La conception des aires de stationnement devra prévoir une continuité piétonne continue le long des façades et libre de tout obstacle, sauf contraintes techniques particulières, et en tenant compte des impératifs d'accessibilité des établissements. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations ► Ensemble des sous-secteurs : Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments.
---	---

EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justification
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les revêtements perméables des parkings sont privilégiés. L'aménagement de circulation pour les piétons doit être prévue à partir des voies publiques ou privées. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais

LA ZONE AU

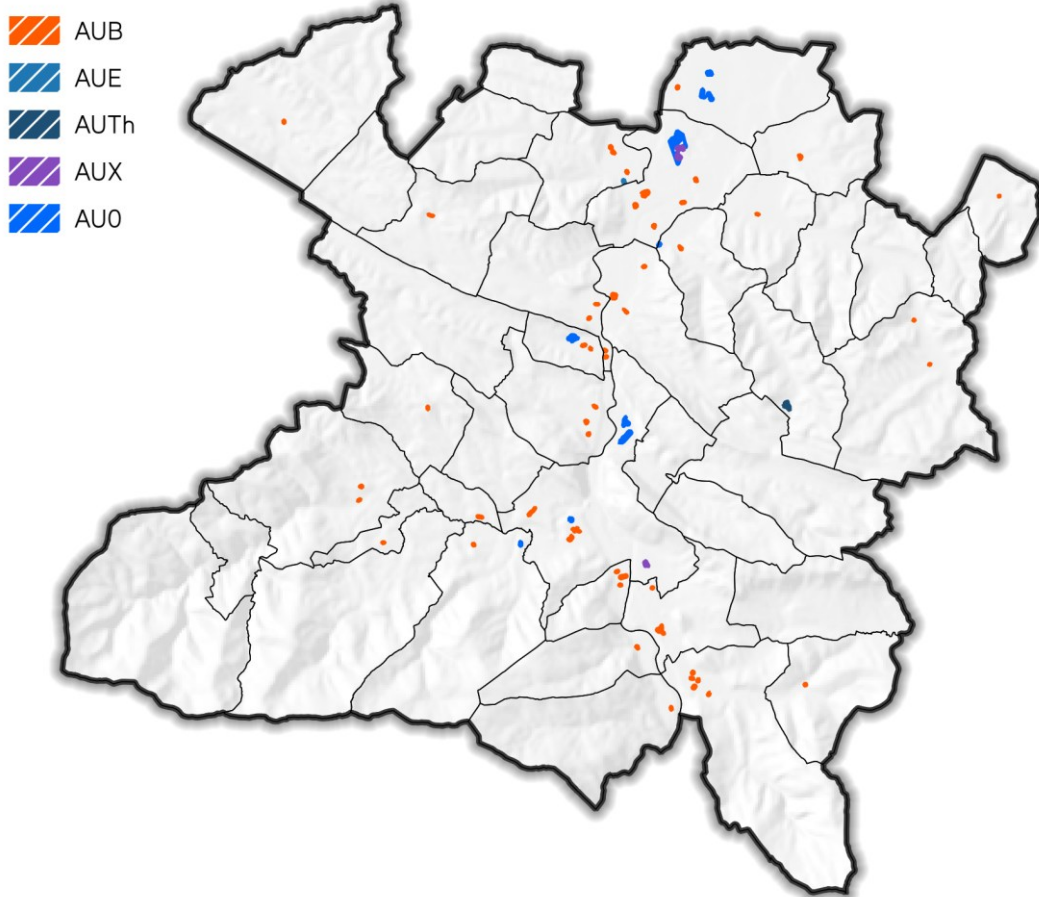
La zone AU est réglementée dans le Code de l'Urbanisme au titre de l'article R151-20, qui précise que :
« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Pour prendre en compte les différents projets sur le territoire et leur vocation, plusieurs secteurs de la zone AU ont été définis :

- **La zone AUB** correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat,
- **La zone AUE** correspond à une zone à urbaniser à vocation d'équipement,
- **La zone AUTH** correspond à une zone à urbaniser à vocation touristique,
- **La zone AUX** correspond à une zone à urbaniser à vocation économique, décliné en deux sous-secteurs (AUXc et AUXi)
- **La zone AU0** correspond à une zone à urbaniser fermée.

Localisation et délimitation des zones AU



LA ZONE AUB

Caractéristique de la zone

La zone AUB a été définie en corrélation avec les éléments de la zone UB. Une distinction des zones AUB a été faite permettant de répondre au mieux aux réalités urbaines des nouveaux secteurs d'urbanisation. Aussi, en fonction de la localisation des secteurs sur les communes et de la forme urbaine envisagée, le zonage AUB2 ou AUB1 a été défini :

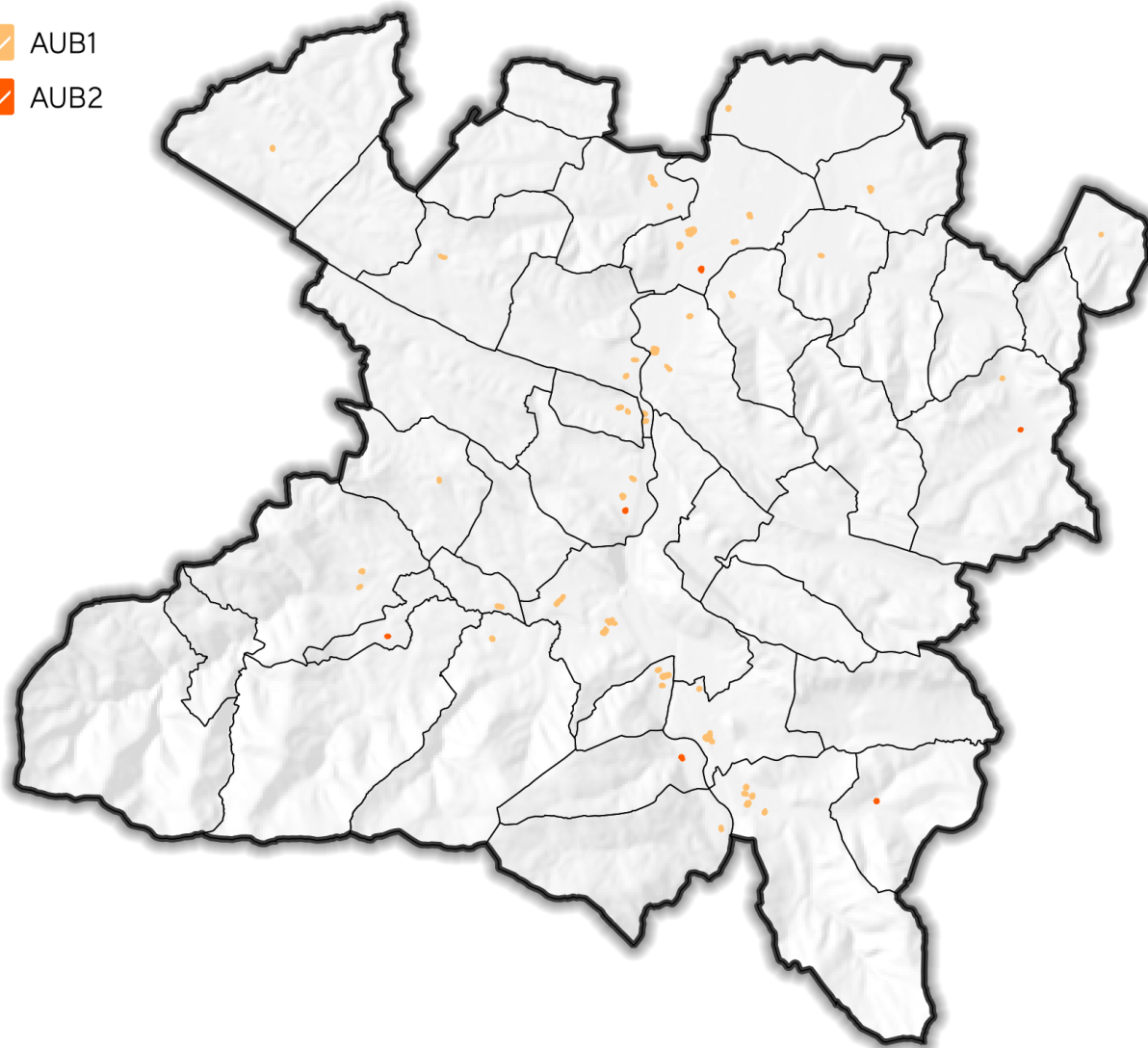
- La **zone AUB2** s'applique sur des secteurs dont la volonté est que les constructions présentent un faible recul par rapport à l'emprise publique, qu'une hauteur plus élevée des constructions soient permises et que la densité des constructions y soient plus importantes.
- La **zone AUB1** s'applique sur des secteurs dont la volonté est d'autoriser un recul des constructions, tout en ayant une densité moins importantes.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
AUB	AUB1	30,61	0,07
	AUB2	2,60	0,006

Localisation et délimitation des zones AUB

-  AUB1
-  AUB2



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE				
Rappel des règles			Justifications	
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUB1 – AUB2		
	Exploitation forestière	AUB1 – AUB2		
Habitation	Logement		AUB1 – AUB2	
	Hébergement		AUB1 – AUB2	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			AUB1 – AUB2
	Restauration	AUB1 – AUB2		
	Commerce de gros	AUB1 – AUB2		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		AUB1 – AUB2	
	Cinéma	AUB1 – AUB2		
	Hôtels	AUB1 – AUB2		
	Autres hébergements touristiques	AUB1 – AUB2		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUB1 – AUB2	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUB1 – AUB2	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUB1 – AUB2	

Les destinations et sous-destinations dans ce secteur reprennent **celles des zones UB2 et UB1** où l'objectif est de prioriser le logement, tout en y permettant de réaliser d'autres projets. Le choix des destinations et sous destinations autorisées dans ces zones prend en compte le souhait de ne pas générer de **nuisances** pour les résidents de la zone.

La sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » est autorisée sous condition, afin de garantir la création de commerces dans les cœurs commerciaux pour les communes concernées par l'outil et de permettre l'installation de commerces pour toutes les autres communes.

	Salle d'art et de spectacles		AUB1 – AUB2	
	Équipements sportifs		AUB1 – AUB2	
	Lieux de culte		AUB1 – AUB2	
	Autres équipements recevant du public		AUB1 – AUB2	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUB1 – AUB2		
	Entrepôt	AUB1 – AUB2		
	Bureau		AUB1 – AUB2	
	Centre de congrès et d'exposition	AUB1 – AUB2		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUB1 – AUB2		

Sous destinations autorisées sous conditions :

► Artisanat et commerce de détail

- En sous-secteurs AUB2 et AUB1, pour les communes de Foix, Varilhes, Verniolle, Saint-Jean-de-Verges, Saint-Pierre-de-Rivière, Saint-Paul-de-Jarrat, Ferrières et Montgaillard, la sous-destination n'est autorisée qu'au sein des secteurs ciblés « cœur commercial »

Pour ces communes, en dehors des secteurs « commercial », seuls les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Artisanat et commerce de détail » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

Dans les autres commune la sous-destination est autorisée en sous-secteur AUB2 et AUB1.

Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle
→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Mixité sociale
→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Les éléments de **mixité fonctionnelle et sociale** sont définis dans les dispositions communes. Les OAP traduisent les objectifs de mixité sociale, au travers notamment de la production de logements sociaux.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► En sous-secteur AUB2 : - Les constructions doivent s'implanter : - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques. - Soit dans une bande d'implantation comprise entre 1,5m. et 5 m. des voies et emprises publiques.	Pour la zone AUB2, les règles fixées pour l'urbanisation sur cette zone prévoient une implantation des constructions permettant de se rapprocher des formes urbaines anciennes, denses. La définition de ces règles permet de maintenir une qualité urbaine aux constructions.

Des saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm pour les balcons et toitures à condition de respecter une hauteur par rapport à la chaussée supérieure à 4,5 m.

Règles alternatives :

- Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public.
- Pour les extensions de moins de 50 m.² une implantation différente peut être autorisée
- Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée.
- Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation à l'alignement ou dans la bande d'implantation, une implantation différente, au plus proche de la voie ou emprise publique, peut-être autorisée ou imposée.
- Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles.

- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

► En sous-secteur AUB1 :

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 25 m. de profondeur à compter de la limite des voies et emprises publiques.

Au-delà de la bande constructible l'édification d'annexes, extensions, piscines est autorisé dans la limite de 20m² d'emprise au sol cumulée.

Règles alternatives :

Lorsque la topographie du terrain, l'existence de servitudes ou de réseaux ne rendent pas possible une implantation des constructions dans leur totalité dans la bande constructible, une implantation en dehors de la bande constructible pour une partie de la construction peut être autorisée.

- Les bassins de piscines doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m. par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des emprises départementales, l'implantation doit être en recul de 5 m. minimum.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.

Implantation depuis les limites séparatives

► Ensemble des sous-secteurs :

- L'implantation des constructions peut être en limite séparative, notamment dans le cas d'opération de logements mitoyens ;
- L'implantation des constructions peut observer un recul par rapport aux limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m., sauf pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Emprise au sol

La zone AUB1 s'inscrit dans un développement plus contemporain des constructions. Les règles fixées apportent de la souplesse, cohérente avec les éléments présents dans les OAP.

Toujours dans cette philosophie de maintien d'une cohérence avec le bâti ancien, **l'emprise au sol** des constructions dans la zone AUB2 se veut plus importante que sur d'autres secteurs, tout comme la hauteur des constructions qui pourra s'apparenter à des hauteurs de bâti de centre ancien.

► En sous-secteurs AUB2 : L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière. ► En sous-secteurs AUB1 : L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière. Hauteur ► En sous-secteurs AUB2 : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 13 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. <i>Règles alternatives :</i> <i>Lorsque des constructions limitrophes ou en vis-à-vis ont une hauteur supérieure, la construction à édifier peut s'aligner sur cette hauteur.</i> → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. ► En sous-secteurs AUB1 : La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	Dans la zone AUB1, l'emprise au sol est moins dense qu'en AUB2 mais permet de répondre à une cohérence avec le bâti situé à proximité. Toujours dans cette philosophie, les hauteurs maximales y sont également moins importantes.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Façades → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Éléments techniques → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : Les toitures du volume principal de la construction doivent être à double pente à minima. La pente des toitures devra s'intégrer à la physionomie des tissus environnants. Les toits terrasses, s'ils ne constituent pas un espace aménagé, peuvent être végétalisés. Les volumes secondaires accolés au volume principal ainsi que les annexes peuvent ne présenter qu'un pan de toiture. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	Les éléments de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère renvoient aux règles fixées à la fois dans les dispositions communes et dans les OAP, permettant ainsi de faciliter la compréhension du règlement écrit et d'être au plus proche des règles.

Clôtures

Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques

- En sous-secteurs AUB2 :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie.

Toute clôture peut être doublée d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

- En sous-secteurs AUB1 :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 1,6 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie, doublée éventuellement d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Clôtures sur limites séparatives

- Ensemble des sous-secteurs :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.

Un mur d'une hauteur maximale de 2 m. dans la limite de 15 m. maximum de long sur l'ensemble des limites séparatives peut-être ponctuellement autorisé.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

La règle fixée pour les **clôtures** permet également de maintenir une cohérence avec les faubourgs et constructions plus anciennes pour la zone AUB2, avec la création de mur.

La zone AUB1 laisse une souplesse à l'édification des clôtures, correspondant à ce qui existe aujourd'hui sur le territoire, en veillant à une qualité des aménagements.

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

Le traitement des espaces libres des habitations

- Ensemble des sous-secteurs :

Une partie de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » (majoritairement d'un seul tenant) selon la part minimale indiquée dans le tableau ci-dessous :

Surface de l'unité foncière	
- 300 m ²	= non réglementé
Entre 300 et 499 m ²	= 15% min pleine terre
Entre 500 et 999 m ²	= 30% min pleine terre
1000 m ² et plus	= 50% min pleine terre

Dans le cas d'une parcelle issue de la division d'une parcelle bâtie, la part (%) à maintenir en pleine terre est celle qui était applicable à la parcelle d'origine.

En lien avec l'emprise au sol, le règlement fixe **des pourcentages pour des surfaces de pleine terre** afin de maintenir l'imperméabilisation des sols et une qualité des espaces urbanisés sur le territoire.

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Obligations en matière de plantations → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Stationnement → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à toutes les zones.	Concernant les règles d'obligations de plantations et de stationnement, les OAP prévoient des règles propres à chacune d'elles, au regard de la configuration de la zone, de maintien et plantation d'arbres, de haies ou d'alignement arborés, de maintien d'espace naturel.
---	---

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : dès lors que cela est possible l'aménagement d'un trottoir pourra être exigé selon les recommandations suivantes : ○ A minima un trottoir de 1.4 m de largeur et exempt de tout obstacle. ○ Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers.

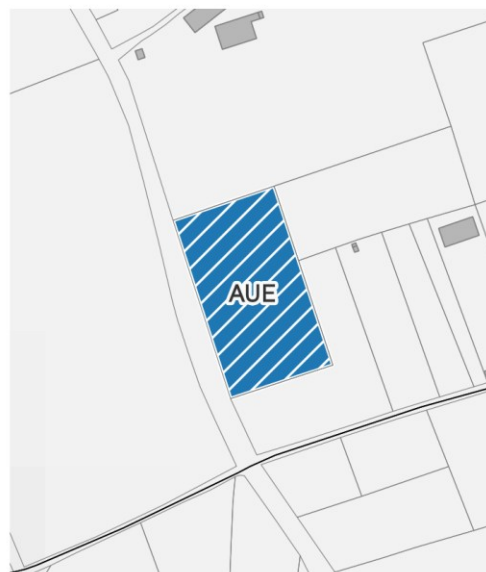
LA ZONE AUE

La zone AUE correspond aux secteurs ouverts à l'urbanisation dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Tableau de surfaces des zones

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
AUE	AUE	0,62	0,001

Localisation et délimitation des zones AUE



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols					La zone AUE étant une zone à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, seules sont autorisées les constructions en lien avec cette destination.
→ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones.					
Destinations et sous-destinations					
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUE			
	Exploitation forestière	AUE			
Habitation	Logement			AUE	
	Hébergement		AUE		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AUE			
	Restauration	AUE			
	Commerce de gros	AUE			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUE			
	Cinéma	AUE			
	Hôtels	AUE			
	Autres hébergements touristiques	AUE			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		AUE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		AUE		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		AUE		
	Salle d'art et de spectacles		AUE		
	Équipements sportifs		AUE		
	Lieux de culte		AUE		
	Autres équipements		AUE		

	recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUE			
	Entrepôt	AUE			
	Bureau	AUE			
	Centre de congrès et d'exposition	AUE			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUE			
Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Logement - Dans tous les sous-secteurs, seuls sont autorisés les logements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher cumulée, extensions et annexes comprises. - Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher cumulée comprenant la surface de plancher existante. Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet.					
					Seule la construction de logement lié à des fonctions de gardiennage est autorisée dans la limite maximale de 100 m² de surface de plancher.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m. au moins de la limite des voies et emprises publiques. <i>Règles alternatives :</i> - Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. - Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation depuis les limites séparatives Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : - Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 3 mètres. - Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être à moins de 5 mètres lorsque l'unité foncière jouxte une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte (UA, UB, UC, 1AUA, AUB, AU0). Les espaces de transition ainsi dégagés devront faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif notamment par la plantation dense d'arbustes et arbres à moyen ou grand développement. <i>Règles alternatives :</i>	Les règles d'implantations (en limite séparative ou sur rue), de hauteur, d'emprise au sol et d'aspect extérieur sont souples afin de permettre la réalisation de ces projets en lien avec la vocation d'équipement de ces sites.

<i>Sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation est inférieure au retrait minimum imposé, les extensions et annexes accolées peuvent s'implanter en observant le même retrait (sans diminuer le retrait du bâtiment existant).</i> → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation des constructions sur une même propriété Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. Emprise au sol <i>Non réglementé.</i> Hauteur La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Façades → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Éléments techniques → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Toitures → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Clôtures Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements.	Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments. Des règles concernant le traitement des espaces extérieurs ont été mises en place afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de ces bâtiments.
--	---

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Stationnement → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.	
EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justification
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Desserte par les réseaux → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à l'ensemble des zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les déplacements doux au sein des quartiers

LA ZONE AUTH

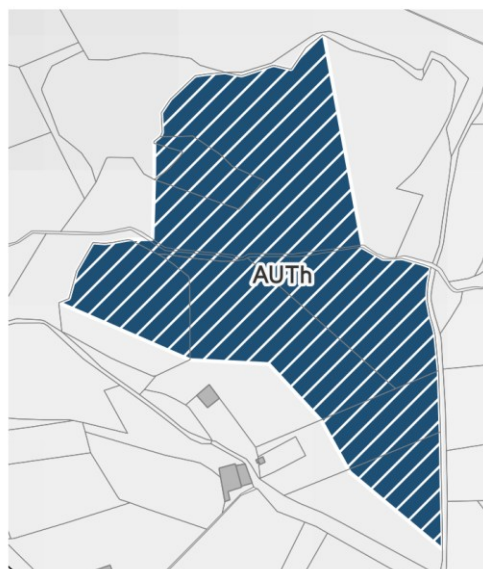
Caractéristique de la zone

La zone AUTH a été créée pour règlementer les projets d'extension de camping présent sur le territoire. Cette zone spécifique au développement touristique a été définie sur la commune de Gudas. Le périmètre défini permet la prise en compte stricte du projet.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
AUTH	AUTH	2,74	0,006

Localisation et délimitation des zones AUTH



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE						
Rappel des règles			Justifications			
Interdiction et limitation de certains usages activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations			Les destinations et sous-destinations autorisées dans ce secteur permettent d'autoriser les activités liées au camping. La réglementation de cette zone reprend les grands principes de la zone UTH. L'objectif de cette zone est de permettre un développement des campings, tout en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols, la consommation d'espace et le mitage de l'espace agricole.			
Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUTH				
	Exploitation forestière	AUTH				
Habitation	Logement					AUTH
	Hébergement	AUTH				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					AUTH
	Restauration				AUTH	
	Commerce de gros	AUTH				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					AUTH
	Cinéma	AUTH				
	Hôtels	AUTH				
	Autres hébergements touristiques		AUTH			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUTH				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUTH				
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUTH				
	Salle d'art et de spectacles			AUTH		
	Équipements sportifs			AUTH		

	Lieux de culte	AUTh			AUTh
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUTh			
	Entrepôt	AUTh			
	Bureau				AUTh
	Centre de congrès et d'exposition	AUTh			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUTh			
Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Logement Dans le sous-secteur AUTh : - La création de nouveaux logements n'est autorisée qu'à condition d'être directement liée à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance ou le gardiennage d'un site et dans la limite de 100 m² de surface de plancher. - Les travaux d'extension ou de création d'annexes sur des constructions relevant de la sous destination « Logement » existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisés dans la limite de 100 m² de surface de plancher. ► „ Artisanat et commerce de détail En sous-secteur AUTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT. ► „ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle En sous-secteur UTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone ; les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT. ► Salle d'art et de spectacles / Equipements sportifs / Autres équipements recevant du public Seules sont autorisées les constructions en lien avec la vocation de la zone et sous réserve que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 30% de la surface de plancher totale existante dans le sous-secteur concerné. ► Bureau En sous-secteur AUTh, la sous destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone, les constructions, extensions et annexes doivent être strictement proportionnés aux besoins de la zone UT. Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet.					

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications

Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées. <i>Règles alternatives :</i> • Pour les annexes non accolées, une implantation différente peut être autorisée ou imposée de manière à limiter sa perception depuis l'espace public. • Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation différente, une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation depuis les limites séparatives Les constructions (y compris les piscines) doivent être implantée avec un recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. L'implantation en limite séparative est cependant possible : - Lorsqu'elle est limitée au rez-de-chaussée de la construction - Lorsque la construction de la parcelle mitoyenne est implantée sur la limite séparative → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones en complément. Implantation des constructions sur une même propriété Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. Emprise au sol L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière appartenant à la zone. Hauteur Non règlementé.	Les règles définies en matière de volumétrie et d'implantation des constructions permettent une souplesse afin de s'adapter aux projets. Des règles propres à chacun des secteurs sont également définis dans les OAP. Les règles d'emprise au sol des constructions, corrélées au pourcentage défini pour le maintien des espaces libres, veillent au maintien des espaces non artificialisés sur les secteurs de camping.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Façades → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément.	Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère relèvent principalement des éléments définis dans les dispositions communes et dans les OAP propres à chaque secteur de projet afin de correspondre au mieux aux réalités et au contexte de chacune d'elles.

Toitures La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stockage - Chargement Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques. Clôtures Les clôtures doivent être constituées : • Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations 50% de l'unité foncière appartenant à la zone doit être maintenue en espace de pleine terre. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations Les espaces boisés existants au sein de ces secteurs doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'implantation de constructions ou installations doit être réfléchie de façon à limiter au maximum la coupe d'arbres. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les campings du territoire relèvent d'une attractivité touristique liée à la pleine nature. Leur caractère boisé concoure donc à leur attractivité et par suite à l'image touristique du territoire. Les obligations en termes de maintien des boisements sont donc renforcées tout en permettant la poursuite de leurs aménagements.
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions sont également mises en place afin d'assurer les

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics et dont l'aménagement garanti cette fonction. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : • Largeur de chaussée ○ 3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ; ○ 5 mètres pour les voies à double sens de circulation. • Trottoir : à minima un trottoir de 1.4m de largeur et exempt de tout obstacle. Au-delà de 20 constructions desservies par la voie, la largeur cumulée de trottoir ne pourra être inférieure à 3m. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation peuvent avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et des aménagements type zone de rencontres ou zone 30 sont recommandées. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	déplacements doux au sein des quartiers.
---	--

LA ZONE AUX

Caractéristique de la zone

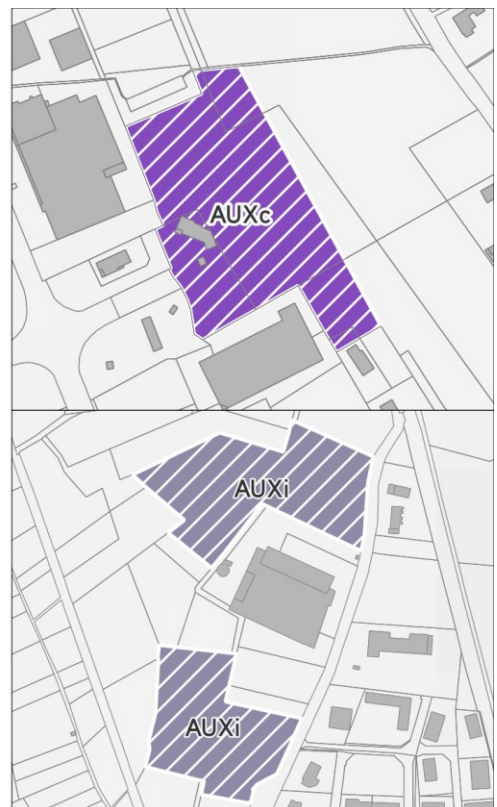
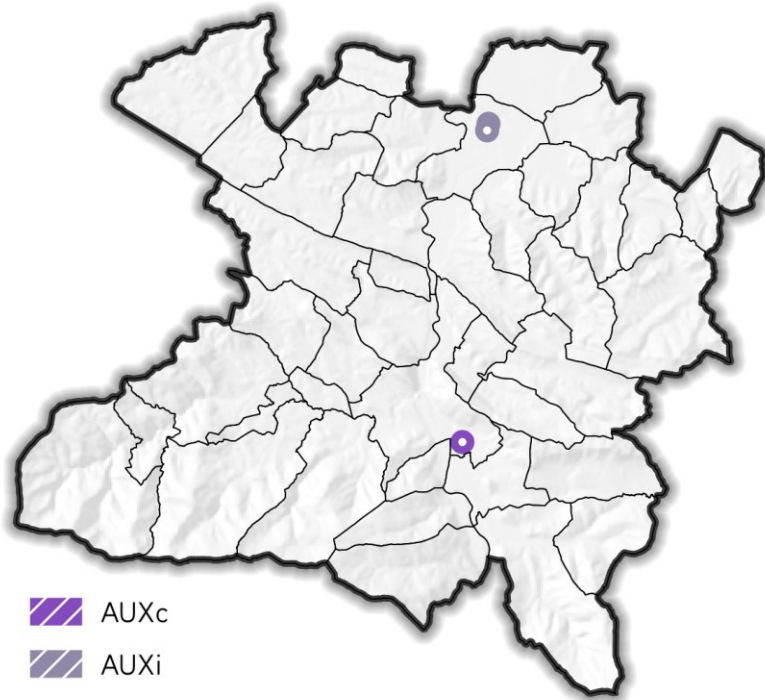
La zone AUX correspond aux secteurs à urbaniser dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Cette zone est divisée en 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur AUXi qui correspond aux zones d'activités à vocation principale industrielle et technologique
- Le sous-secteur AUXc qui correspond aux zones d'activités à vocation principale commerciale

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
AUX	AUXc	1,43	0,003
	AUXi	4,17	0,009

Localisation et délimitation des zones AUX



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE				
Rappel des règles				Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations Les sous-destinations autorisées, ou autorisées sous conditions, ne doivent pas générer de nuisances pour les habitants de ladite zone.				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	AUXi - AUXc		
	Exploitation forestière	AUXi - AUXc		
Habitation	Logement	AUXc		AUXi
	Hébergement	AUXc		AUXi
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	AUXi		AUXc
	Restauration	AUXi		AUXc
	Commerce de gros	AUXi		AUXc
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	AUXi		AUXc
	Cinéma	AUXi - AUXc		
	Hôtels	AUXi	AUXc -	
	Autres hébergements touristiques	AUXi - AUXc		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	AUXc	AUXi	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	AUXc	AUXi -	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	AUXi	AUXc	
	Salle d'art et de spectacles	AUXi	AUXc	
	Équipements sportifs	AUXi	AUXc	
	Lieux de culte	AUXi - AUXc		
				Les destinations et sous-destinations autorisées permettent de garantir une souplesse dans l'accueil d'entreprises, quel que soit le sous-secteur. Les règles fixées veillent à ce que l'urbanisation ne viennent pas entraver la dynamique d'installation des commerces dans les centralités, notamment par les conditions qui sont fixés pour certaines sous-destinations.

	Autres équipements recevant du public	AUXi - AUXc		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	AUXc	AUXi	
	Entrepôt		AUXi	AUXc
	Bureau	AUXc	AUXi	
	Centre de congrès et d'exposition	AUXi	AUXc	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	AUXc - AUXi		
Sous destinations autorisées sous conditions : ► Logement et hébergement En sous-secteur AUXi, seuls sont autorisés les logements et hébergements directement liés à l'activité de la zone, c'est-à-dire pour la surveillance et/ou le gardiennage, dans la limite de 100m² de surface plancher maximum. ► Artisanat et commerce de détail En sous-secteur AUXc sont autorisés les constructions et changements de destination dont la surface de vente est supérieure à 300m². ► Restauration En sous-secteur AUXc sont autorisés les constructions et changement de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m². ► Commerce de gros En sous-secteur AUXc, la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré, et d'être d'une surface de plancher supérieure à 300m². ► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle En sous-secteur AUXc est autorisé les constructions et changements de destination dont la surface de plancher est supérieure à 300m². ► Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale En sous-secteur AUXi la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation de la zone. ► Entrepôt En sous-secteur AUXc la sous-destination est autorisée à condition d'être en lien avec la vocation du sous-secteur et avec un point de vente présent sur le sous-secteur considéré. Mixité fonctionnelle et sociale Sans objet.				

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : • Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer, • Soit en retrait de minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées. Un recul ponctuel, ne représentant pas plus du tiers de la façade, est possible dans une bande comprise entre 1,5 m. et 5 m. des voies et emprises publiques. Règles alternatives : • <i>Cas particuliers en lien avec les caractéristiques de certaines voies :</i> ◦ <i>RN 20 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la route de 35m. Les extensions pourront cependant être construites à la même distance que le bâtiment principal existant.</i> ◦ <i>RD12 et bretelle de raccordement à la RN20 : les constructions doivent être implantées à 25 m de l'axe de la voie</i>	Les règles d'implantation fixées permettent de laisser une souplesse aux projets et aux entreprises ayant des besoins variés et qui viendront s'installer sur ces secteurs dans la zone dédiée.

◦ RD624 : Toute construction nouvelle doit être alignée à 20 m de l'axe de la voie ; il pourra toutefois être dérogé à cette règle : dans ce cas, toute construction devra être alignée à 20m de l'axe de la voie sur au moins un point du bâti. ◦ RD 919 et 117 : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise des voies, au moins égale à 5 mètres. • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10m. par rapport au haut des berges. Ce recul peut être réduit en fonction de la configuration et de la topographie de la parcelle pour permettre l'implantation des constructions admises dans la zone. Il ne peut être réduit que dans la limite des nécessités opérationnelles. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Implantation depuis les limites séparatives Les constructions principales, les extensions et les annexes doivent être implantées : • Soit sur les limites séparatives, sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu, • Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Le dépôt de matériaux devra être implanté à, au moins, 6 mètres des limites séparatives. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Implantation des constructions sur une même propriété Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit maintenu entre elles un espace suffisant permettant son entretien, celui des constructions elles-mêmes et au besoin le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Hauteur La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Les éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, ...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur. <i>Règles alternatives :</i> <i>Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :</i> • Pour les constructions relevant des sous-destinations « hôtel » et « équipement sportif », jusqu'à 19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. • Pour les constructions relevant de la sous-destination « industrie », au regard des besoins techniques de l'activité, notamment en lien avec les impératifs de process de production. • Pour les constructions et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	Afin d'encourager la densification des parcelles dans les zones économiques, l'emprise au sol n'y est pas réglementée. Une souplesse est également laissée sur la hauteur des constructions permettant de laisser une adaptabilité en fonction des projets.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Façades	Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Eléments techniques → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Toitures Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse. Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. Les souches de cheminée doivent être enduites. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Stockage – Chargement Tout dépôt ou stockage de matériau, équipement ou fourniture doit préférentiellement être entreposé dans un ou des bâtiments clos. A défaut, leur dépôt ou stockage en extérieur est possible, sous réserve d'atténuer leur perception depuis les abords du site. Il est interdit le long des voies et emprises publiques. Clôtures Les clôtures et les portails ne sont pas obligatoires. Lorsqu'ils sont réalisés, les clôtures et les portails doivent s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures doivent être constituées : • Soit d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. • Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m. surmonté d'un barreaudage, grillage ou autre système à claire-voie et éventuellement doublé d'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2m. • Soit d'un grillage ou autre système à claire voie pour une hauteur maximale de 2m. Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boîte aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles. Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	les OAP prévues sur les secteurs ont défini les préconisations propres à chacune des zones dans un souci de préservation des espaces. Des éléments ont également été définis dans les dispositions générales permettant de veiller à une cohérence et une qualité des espaces. Une souplesse concernant l'édification des clôtures est laissée sur ces trois sous-secteurs avec de nombreuses possibilités d'aménagement. Néanmoins, une attention particulière est portée à ce que la mise en place de clôtures participe à la préservation paysagère du territoire.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres Le revêtement des espaces libres (non constitutifs d'emprise au sol), tel que les aires de stationnements, les voies de circulation internes, les espaces de stockages... doit être réduit aux stricts besoins de l'activité. Les espaces libres laissés non revêtus doivent autant que possible être regroupés afin de pouvoir bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Ils seront traités et aménagés (plantation d'arbres, engazonnement, placettes...) de façon à intégrer le site dans le paysage urbain. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies de façon à limiter au maximum les délaissés. Les aires de stationnements et de livraison devront préférentiellement s'implanter à l'arrière ou sur le côté de la construction par rapport aux voies publiques afin d'en limiter la perception depuis l'espace public.	Le règlement de ces trois sous-secteurs prévoit des principes d'insertion visant une qualité urbaine des futures zones économiques (perméabilité, traitement des espaces libres, des stationnements, des clôtures...).

La conception des aires de stationnement devra prévoir une continuité piétonne continue le long des façades et libre de tout obstacle, sauf contraintes techniques particulières, et en tenant compte des impératifs d'accessibilité des établissements. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations Les espaces libres dans les marges de reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysager favorisant l'insertion de la construction et ses abords dans son environnement et limitant la perception des éléments fonctionnels : dissimulation des éléments techniques, atténuation de l'impact visuel des aires de stationnements. → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, aux dispositions communes à toutes les zones et à l'OAP Trame Verte et Bleue en complément. Stationnement → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.	
---	--

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Voiries Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les revêtements perméables des parkings sont privilégiés. L'aménagement de circulation pour les piétons doit être prévue à partir des voies publiques ou privées. Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics. L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes : Largeur de plateforme : • 6 mètres pour les voies en impasse, • 6 mètres pour les voies à un seul sens de circulation, • 8,5 mètres pour les voies à double sens de circulation. Largeur de chaussée : • 4 mètres pour les voies en impasse, • 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation, • 6 mètres pour les voies à double sens de circulation. Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité. Dans les opérations d'ensemble, des voies piétonnes et cyclables sont recommandées ou des aménagements type zone de rencontre ou zone 30.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères. Des dispositions particulières ont été mises en place afin de prendre en compte la circulation des poids lourds et de dimensionner de façon adéquate les nouvelles voies.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

Desserte par les réseaux

→ Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et aux dispositions communes à l'ensemble des zones.

LA ZONE AU0

Caractéristique de la zone

La zone AU0 correspond à la zone d'aménagement différée.

L'article R151-20 du Code de l'Urbanisme fixe les conditions de classement en AU0 de ces secteurs :
« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. [...]

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La traduction règlementaire ainsi que la vocation de chacune des futures zones sera définie lors de la modification ou de la révision du PLUi-H.

Ces zones AU0 concernent plusieurs cas de figure :

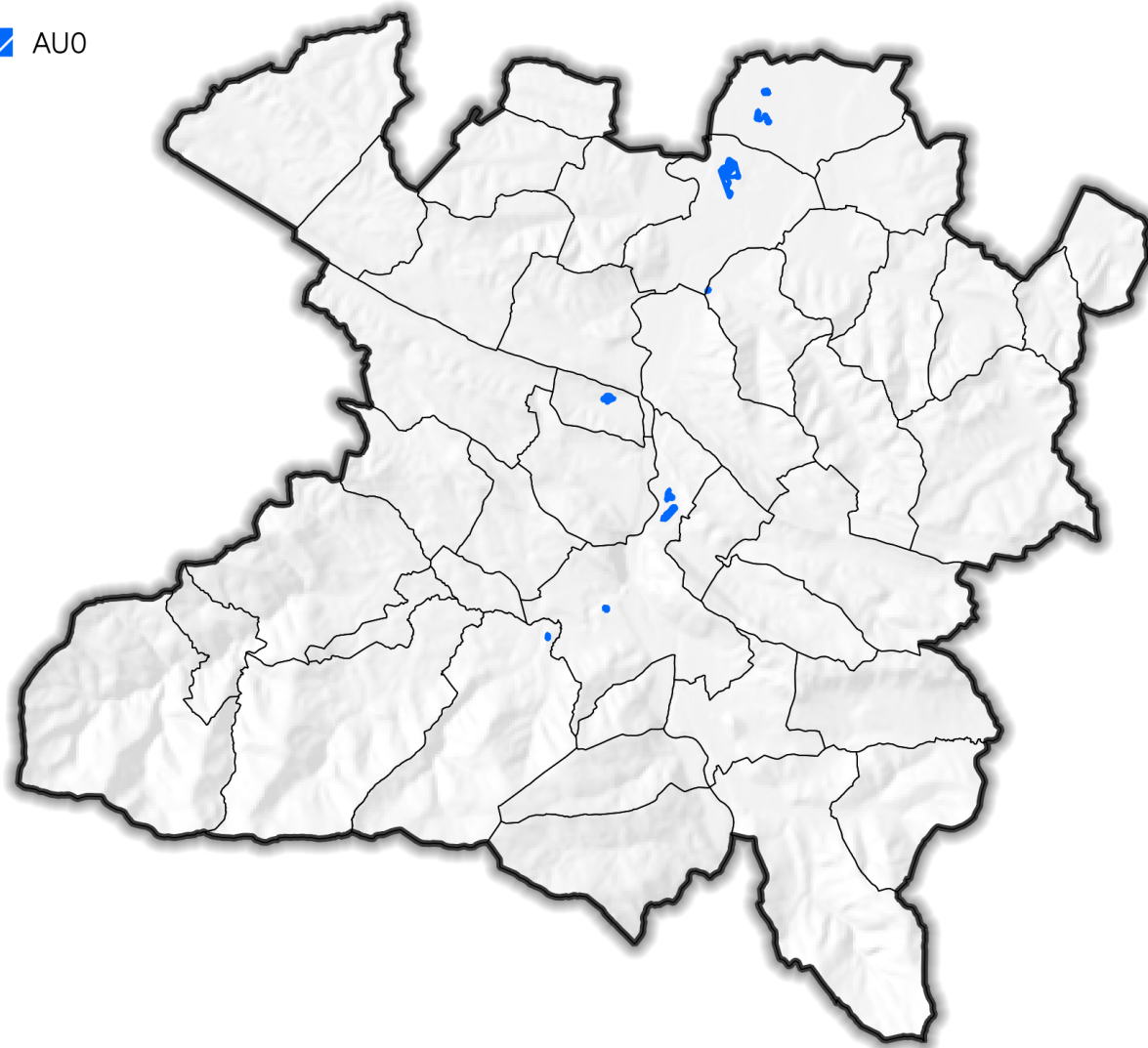
- soit il s'agit de secteur d'extension lié au développement de l'activité économique et inscrit dans le PADD (secteur de Pélissou à Varilhes). Ce secteur stratégique pour l'agglomération fait l'objet aujourd'hui d'études environnementales complémentaires. Il pourra être ouvert à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du PLUi-H afin de prendre en compte au mieux les incidences environnementales du projet.
- Soit il s'agit de secteur d'extension liés à l'habitat qui ne peuvent être ouverts en raison d'une insuffisance de réseaux. C'est le cas sur la commune de Verniolle en lien avec la reconstruction de la station d'épuration. Dès lors que celle-ci sera réalisée, les zones AU0 pourront être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLUi-H. Les zones AU0 présentes sur la commune de Verniolle font l'objet d'OAP permettant ainsi de projeter d'ores-et-déjà les aménagements sur ces secteurs.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% surface totale
AU0	AU0	38,82	0,09

Localisation et délimitation des zones AU0

 AU0



LA ZONE N

La **zone N** correspond aux secteurs naturels du territoire. L'article R151-24 du Code de l'Urbanisme encadre le classement en zones N :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La **zone N** se décline selon les sous-secteurs suivants :

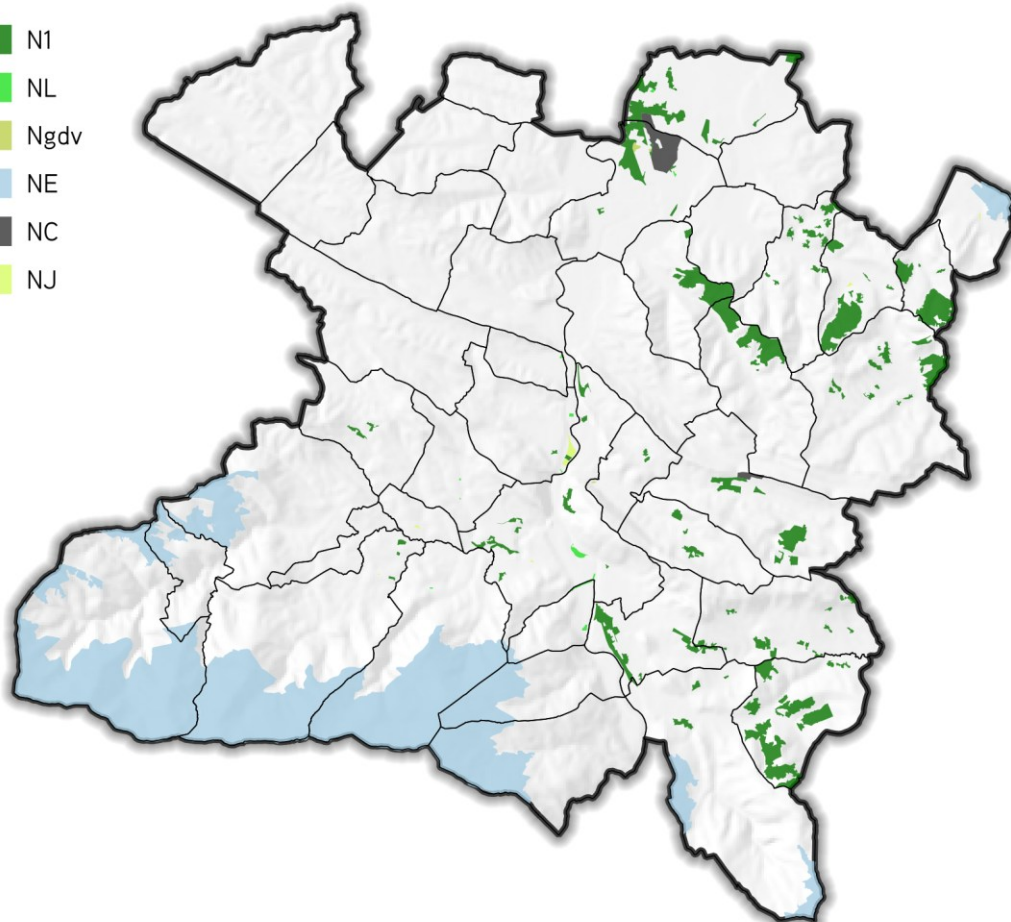
- La **zone N1** correspond aux espaces naturels identifiés comme des réservoirs de biodiversité secondaires de la trame verte et bleue.
- La **zone Ntvb** correspond aux espaces naturels présentant un enjeu écologique fort : réservoirs de biodiversité principaux de la trame verte et bleue, zones tampons autour des cours d'eau, zones humides, plans d'eau. Ces secteurs **Ntvb** sont issus de l'état Initial de l'Environnement et de l'analyse de la Trame Verte et Bleue.
- La **zone NE** correspond aux secteurs d'estives. Ils ont volontairement été identifiés dans le PLUI-H afin d'assurer la pérennité des activités de pastoralisme présents sur ces espaces naturels et agricoles d'altitude
- La **zone NC** correspond aux secteurs de carrières et gravières, présents sur les communes de Varilhes, Verniolle et L'Herm, l'objectif étant d'assurer la pérennité de ces activités.
- La **zone NL** correspond aux secteurs naturels de loisirs, soit liés à des actions de renaturation et d'aménagement de loisirs associés (recalibrage et aménagement des abords du ruisseau entre Foix et Ferrières sur Ariège), soit lié à la présence d'activités des loisirs en zone naturelle nécessitant uniquement des aménagements ou installations légères liés à des pratiques sportives ou de loisirs
- La **zone NJ** correspond aux secteurs dédiés à la pratique du jardinage des particuliers (type jardins familiaux). Ces zones Nj sont souvent liés à d'anciennes pratiques agricoles et de loisirs présentes autour ou à proximité des noyaux historiques
- La **zone Ngdv** correspond pour aux aires d'accueil des Gens du Voyages aujourd'hui existantes.

Surface de la zone

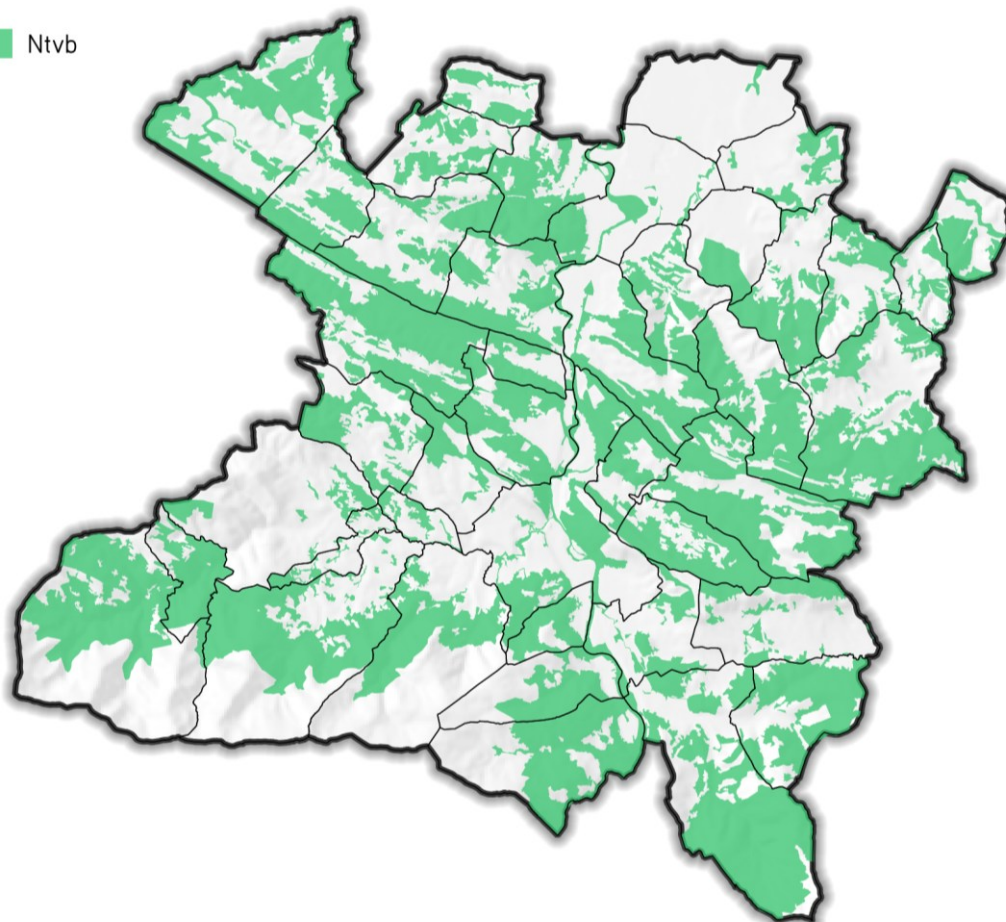
Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
N	N1	1264,84	2,83
	Nc	110,18	0,25
	Ne	4547,11	10,16
	Ngdv	4,89	0,01
	Nj	14,35	0,03
	NL	17,95	0,04
	Ntvb	20418,94	45,63

Localisation et délimitation des zones N

-  N1
-  NL
-  Ngdv
-  NE
-  NC
-  NJ



-  Ntvb



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles		Justifications																																																	
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols - En zone N, le développement des projets de production d'énergie renouvelable relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doit être strictement limité au fonctionnement de l'exploitation agricole, en compatibilité avec celle-ci, sans porter atteinte aux espaces naturels et/ou les paysages. - Dans les sous-secteurs N1, Ntvb, NE, NL sont autorisés les installations et équipements légers nécessaires aux activités pastorales (clôtures, parc de contention et de tri, passages canadiens, aménagements de pistes, de points d'eau), dans le respect de leurs réglementations spécifiques et le cas échéant sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques. - En sous-secteur NJ, seules sont autorisées les constructions et installations légères en lien avec la pratique du jardinage de type abris de jardins et serres. Leurs emprises au sol est limitée à 10m² et 3m. de hauteur. Elles sont assimilées aux « annexes » pour les règles édictées dans la zone N. - En sous-secteurs Ntvb, les aménagements ou utilisations du sol ayant pour effet d'entraver le passage de la faune, de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu sont interdits. - Dans les zones N1, NE, NJ, NL et Ntvb, sont autorisés les aménagements et installations concourant à la valorisation de la biodiversité et du paysage. - En sous-secteur Ngdv, seuls sont autorisés les aménagements et installation en lien la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne insertion architecturale. ➔ Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations		La zone N compte de nombreux sous-secteurs permettant de prendre en compte la diversité du territoire en matière d'espace naturel. De nombreuses sous-destinations sont autorisées dans les zones N mais sous conditions, veillant ainsi au maintien et à la préservation des continuités écologiques, aux espaces pastoraux et à la qualité des paysages. L'objectif est de maintenir le caractère naturel de la zone. Toujours dans cette optique, la création de nouveaux logements ainsi que la mutation des logements existants y est fortement contrainte.																																																	
<table><tr><th>Destinations</th><th>Sous-destinations</th><th>Interdites</th><th>Autorisées</th><th>Autorisées sous conditions</th></tr><tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td>Ntvb, NL, NC, Ngdv</td><td></td><td>N1, NE</td></tr><tr><td>Exploitation forestière</td><td>NC, NL, Ngdv</td><td>N1</td><td>NE, Ntvb</td></tr><tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>NC, NE, NL</td><td></td><td>N1, Ntvb, , Ngdv</td></tr><tr><td>Hébergement</td><td>N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="6">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td>NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td>N1, Ntvb</td></tr><tr><td>Restauration</td><td>NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td>N1, Ntvb</td></tr><tr><td>Commerce de gros</td><td>N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Cinéma</td><td>N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Hôtels</td><td>NC, NE, NL, Ntvb, Ngdv</td><td></td><td>N1</td></tr></table>		Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ntvb, NL, NC, Ngdv		N1, NE	Exploitation forestière	NC, NL, Ngdv	N1	NE, Ntvb	Habitation	Logement	NC, NE, NL		N1, Ntvb, , Ngdv	Hébergement	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb	Restauration	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb	Commerce de gros	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			Cinéma	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			Hôtels	NC, NE, NL, Ntvb, Ngdv		N1		
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions																																															
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ntvb, NL, NC, Ngdv		N1, NE																																															
	Exploitation forestière	NC, NL, Ngdv	N1	NE, Ntvb																																															
Habitation	Logement	NC, NE, NL		N1, Ntvb, , Ngdv																																															
	Hébergement	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv																																																	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb																																															
	Restauration	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb																																															
	Commerce de gros	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv																																																	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv																																																	
	Cinéma	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv																																																	
	Hôtels	NC, NE, NL, Ntvb, Ngdv		N1																																															

	Autres hébergements touristiques	NC, NE, NL, Ngdv		N1, Ntvb	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NC, Ntvb, NE, Ngdv		N1, NL	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			
	Salle d'art et de spectacles	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			
	Équipements sportifs	N1, Ntvb, NC, NE, Ngdv		NL	
	Lieux de culte	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			
	Autres équipements recevant du public	N1, Ntvb, NC, NE, NL, Ngdv			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NE, NL, Ngdv		NC, N1, Ntvb,	
	Entrepôt	N1, Ntvb, NE, NL, Ngdv		NC	
	Bureau	NE, NL, Ngdv		NC, N1, Ntvb	
	Centre de congrès et d'exposition	N1, Ntvb, NE, NL, NC, Ngdv			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	N1, Ntvb, NE, NL, NC, Ngdv			
Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Exploitation agricole - En sous-secteurs N1, pourront être admis, la construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou, pour les communes situées hors périmètre loi Montagne, au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous conditions cumulatives : - pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations, bâtiments et constructions existants à la date d'approbation du PLUi-H et futurs ne dépasse pas 5000m² ; - de démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole significative ou pérenne ; - qu'ils soient localisés à une distance maximale de 50m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation ;					Les conditions fixées visent à limiter l'artificialisation des espaces naturels . Le règlement laisse la possibilité de réaliser des extensions et des annexes aux constructions de manière mesurée.

- de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);
- de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).

- En **sous-secteur NE**, seuls sont autorisées les constructions et extensions de cabanes pastorales sous réserve :

- De ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment);
- De démontrer une nécessité fonctionnelle et géographique en lien avec l'activité pastorale (surveillance et soin des animaux);
- De ne pas dépasser 30m² de surface plancher cumulée.

► **Exploitation forestière**

- En **sous-secteur Ntvb**, les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment).
- En **sous-secteur NE**, les constructions, extensions et annexes liées à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités pastorales.

► **Logement**

- En **sous-secteur N1 et Ntvb** sont autorisés les nouveaux logements, dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à la qualité paysagère des sites.

Les règles concernant l'extension de ces bâtiments, la construction ou l'extension d'annexes, sont celles applicables à l'extension des habitations existantes.

- Dans les **sous-secteurs N1 et Ntvb**, les extensions et/ou surélévations des habitations existantes, sont autorisées à condition :
 - De ne pas dépasser la limite de 30 % de surface de plancher initial avec un total cumulé (neuf et ancien) maximum de 150m² de surface de plancher, cette limitation de surface ne s'applique pas dans le cadre de l'aménagement d'une grange accolée au logement existant.
 - De ne pas créer de nouveau logement.
 - De ne porter atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières.
- Dans les **sous-secteurs N1 et Ntvb**, la construction d'annexes est autorisée à condition :
 - D'une implantation à une distance maximale de 20 m de la construction principale,
 - D'une emprise au sol maximale de 50 m² pour l'ensemble des annexes,
 - De ne porter atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Les annexes autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement

- En **sous-secteur Ngdv**, seuls sont autorisés les travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve qu'ils n'engendrent pas d'augmentation de la surface de plancher et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

► **Artisanat et commerce de détail :**

En sous-secteur N1 et Ntvb, seul est autorisé le changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas

atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à a qualité paysagère des sites. ► Restauration / Hôtel / Autres hébergements touristiques En sous-secteur N1 et Ntvb, seul est autorisé le changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à a qualité paysagère des sites. ► Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Dans les sous-secteurs N1 et NL, les constructions, extensions et annexes liées à la sous-destination sont autorisées à condition d'être compatible avec les activités agricoles, pastorales ou forestières existantes et le caractère naturel du site et à condition d'en respecter les qualités paysagères. ► Equipements sportifs En sous-secteur NL, seules sont autorisées les constructions, extensions et annexes liées à la sous-destination, dans la limite de 40m² d'emprise au sol totale. ► Industrie / Entrepôt / Bureau - En sous-secteur NC couverts par un secteur protégé en raison de richesse du sol et du sous-sol, les constructions, les extensions et annexes relevant des sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » et qui sont liées à la mise en valeur des richesses naturelles sont autorisées dans les conditions et limites émises dans les arrêtés préfectoraux autorisant ces activités d'extraction. - En sous-secteurs N1 et Ntvb, les sous-destinations « Industrie » et « Bureau » sont autorisées dans le dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne porte pas atteinte ni aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment), ni aux activités agricoles, pastorales et forestières, ni à a qualité paysagère des sites.	
--	--

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► Ensemble des sous-secteurs Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. L'implantation des extensions et annexes depuis les voies et emprises publiques ou privées n'est pas règlementée. <i>Règles alternatives :</i> - Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. - Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 30m. par rapport au haut des berges. Implantation depuis les limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs L'implantation des constructions doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m.	Les règles définies dans les projets d'aménagements pour la volumétrie et l'implantation des constructions sont communes à l'ensemble des zones N permettant une souplesse en matière d'implantation des constructions.

Emprise au sol L'emprise au sol n'est pas réglementée. Hauteur ► Ensemble des sous-secteurs Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Éléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse. Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Clôtures Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures. • D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m.	Les constructions étant peu autorisées dans ce secteur, les règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère renvoie aux règles définies dans les dispositions communes. Les règles dans cette zone relative aux clôtures permettent de préserver la biodiversité particulièrement présente dans cette zone.

→ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Clôtures sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures. • D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Au regard du caractère naturel des sous-secteurs ainsi que le peu de développement qui y est envisagé, les règles définies concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions renvoient aux dispositions communes.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères notamment.

LA ZONE A

Caractéristique de la zone

La **zone A** correspond aux secteurs agricoles du territoire. La zone agricole est réglementée par l'article R151-22 du code de l'Urbanisme qui précise que : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La **zone A** se décline selon les sous-secteurs suivants :

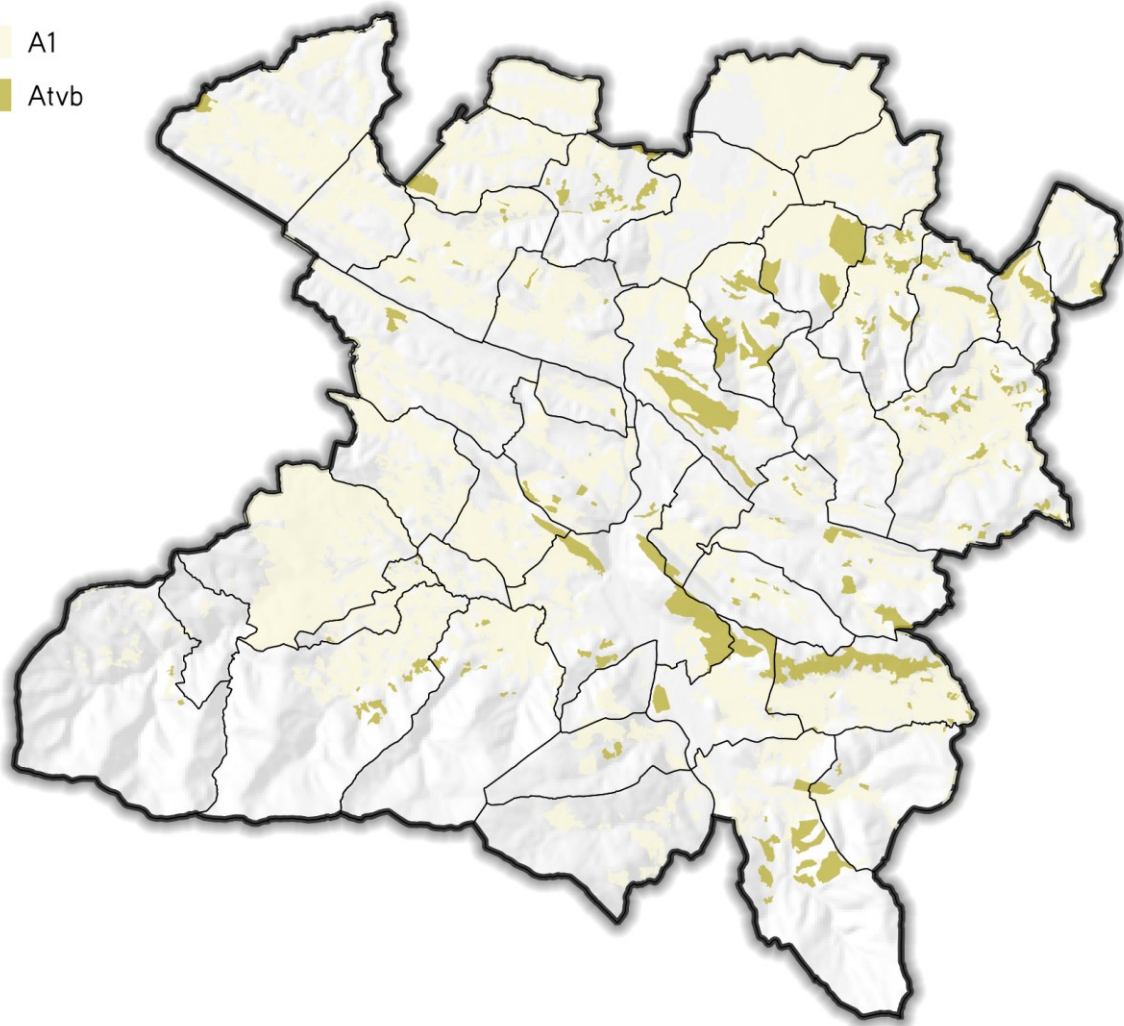
- La **zone A1** correspond aux espaces agricoles « ordinaires ».
- La **zone Atvb** correspond aux espaces agricoles présentant un enjeu écologique fort en raison de la présence de réservoirs de biodiversité, de zones humides et de plans d'eau. Cette zone Atvb est issu de l'analyse de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.

Surface de la zone

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
A	A1	14134,61	31,59
	Atvb	2000,40	4,47

Localisation et délimitation des zones A

-  A1
-  Atvb



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel des règles					Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols - En zone agricole, le développement des projets de production d'énergie renouvelable relevant de la sous-destination « exploitation agricole » doit être strictement limité au fonctionnement de l'exploitation agricole, en compatibilité avec celle-ci, sans porter atteinte aux espaces naturels et/ou les paysages. - Sont autorisés les installations et équipements légers nécessaires aux activités pastorales (clôtures, parc de contention et de tri, passages canadiens, aménagements de pistes, de points d'eau), dans le respect de leurs réglementations spécifiques et le cas échéant sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques. → Se reporter aux dispositions communes à l'ensemble des zones. Destinations et sous-destinations					La zone A compte deux sous-secteurs permettant la prise en compte des différents niveaux d'enjeux présents dans ces zones. La zone A et Atvb autorisent sous-conditions de nombreuses destinations et sous-destinations afin de permettre de répondre aux projets présents dans ces secteurs. Néanmoins, la création de nouveaux logements y est fortement contrainte et c'est principalement par le biais du changement de destinations que la mutation du bâti est possible. L'objectif visé lors de la définition de règle sur cette zone est d'encourager l'activité agricole et de limiter le mitage sur les espaces agricoles.
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			A1, Atvb	
	Exploitation forestière	A1, Atvb			
Habitation	Logement			A1, Atvb	
	Hébergement	A1, Atvb			
Commerce et activités de service	Artisanat et de commerce de détail			A1, Atvb	
	Restauration			A1, Atvb	
	Commerce de gros	A1, Atvb			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A1, Atvb	
	Cinéma	A1, Atvb,			
	Hôtels			A1, Atvb	
	Autres hébergements touristiques			A1, Atvb	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A1, Atvb			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A1, Atvb	

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	A1, Atvb		
	Salle d'art et de spectacles	A1, Atvb		
	Équipements sportifs	A1, Atvb		
	Lieux de culte	A1, Atvb		
	Autres équipements recevant du public	A1, Atvb		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Atvb		A1
	Entrepôt	A1, Atvb		
	Bureau	A1, Atvb		
	Centre de congrès et d'exposition	A1, Atvb		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	A1, Atvb		

Sous-destinations autorisées sous conditions :

► Exploitation agricole

- Dans les **sous-secteurs A1 et Atvb**, pourront être admis, sous réserve que, pour chaque site d'exploitation agricole (un site d'exploitation agricole devant s'entendre comme le lieu où sont localisés et regroupés les principaux bâtiments de stockage et/ou d'élevage de l'exploitation), l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des installations, bâtiments et constructions existants à la date d'approbation du PLUi-H et futurs ne dépasse pas 10 000m² en A1 et 5000m² en Atvb :
 - la construction, l'aménagement, l'extension et la surélévation de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole ou, pour les communes situées hors périmètre loi Montagne, au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous conditions cumulatives :
 - de démontrer leurs nécessités fonctionnelles et géographiques à une coopérative agréée d'utilisation de matériel agricole (CUMA), ou une exploitation agricole significative ou pérenne,
 - qu'ils soient localisés à une distance maximale du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, ou création d'exploitation :
 - de 100 m en A1
 - de 50 m en Atvb,
 - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale...);
 - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment).
 - dans les sous-secteurs A1 et Atvb, des communes non comprises dans le périmètre Loi Montagne, les constructions et extensions, liées ou destinées au développement d'activités d'accueil à la ferme sont autorisées sous conditions cumulatives :

Les conditions fixées dans les destinations et sous-destinations visent à **limiter le mitage des espaces agricoles** par la multiplication de nouvelles constructions, à limiter les risques de nuisances entre les espaces agricoles et les habitations, notamment par le biais de règles de distance d'implantation et de surface d'extension autorisée.

Le règlement répond aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme qui stipule que « *Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

- de démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est « accessoire » (au sens de l'article 75 du Code Général des Impôts) à l'activité agricole et supportée par une exploitation agricole significative et pérenne, - d'être situées à une distance maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation (sauf impossibilités foncières et/ou techniques dûment justifiées) : ▪ De 50 m en sous-secteur A1. ▪ De 30 m en sous-secteur Atvb et sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agro-écologiques et passage de la faune notamment). - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation spécifique (sanitaire, environnementale, ERP...), - de démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole première, - d'être limitées à 100 m² d'emprise au sol cumulée par exploitation. - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment). ► Logement Dans les sous-secteurs A1 et Atvb sont autorisés : • La construction et l'aménagement de logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserves cumulatives : - de démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (notamment la nécessité d'une présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole significative et pérenne - qu'ils soient distants de 100 m maximum du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncières dûment justifiées, - et ne pas dépasser : ▪ 200m² de surface plancher en sous-secteur A1. ▪ 150m² de surface plancher en sous-secteur Atvb - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment). • L'extension et/ou la surélévation d'un logement existant à la date d'approbation du PLUi ou d'un logement de fonction créé, sans création de nouveau logement/hébergement, sous conditions cumulatives : - de ne pas dépasser la limite de 30% de surface plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum : ▪ de 200 m2 de surface plancher en sous-secteur A1, ▪ de 150 m2 de surface plancher en sous-secteur Atvb, - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine ; - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment). • La construction ou l'extension d'annexes sous conditions cumulatives : - qu'elles soient implantées à une distance maximale de la construction principale : ▪ de 30m en sous-secteur A1 ▪ de 20m en sous-secteur Atvb - que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas	
--	--

▪ 100m² en sous-secteur A1 ▪ 50m² en sous-secteur Atvb - de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière riveraine ; - en sous-secteur Atvb, de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte aux continuités écologiques (infrastructures agroécologiques et passage de la faune notamment). Les annexes autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement • La création de nouveau logement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les règles concernant l'extension de ces bâtiments et la construction d'annexes sont celles applicables à l'extension des logements existants à date d'approbation du PLUi. ► Artisanat et commerce de détail En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ► Restauration En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ► Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ► Hôtels En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ► Autres hébergements touristiques En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ► Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Dans les sous-secteurs A1 et Atvb sont autorisés les constructions, extensions et annexes relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », à condition d'être compatibles avec l'activité agricole. ► Industrie • En sous-secteur A1, les constructions et extensions nécessaires : ○ Au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées à condition d'être directement nécessaires	
---	--

○ Au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) sont autorisées à condition de démontrer leur nécessité fonctionnelle. • En sous-secteur A1 et Atvb, la sous-destination est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	
--	--

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► Ensemble des sous-secteurs Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. L'implantation des extensions et annexes depuis les voies et emprises publiques ou privées n'est pas réglementée Règle alternative : • Lorsque plusieurs constructions limitrophes de la parcelle ont une implantation inférieure à 5m., une implantation similaire peut être autorisée ou imposée. • Lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé ou traversé par un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 30m. par rapport au haut des berges. Implantation depuis les limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs L'implantation des constructions doit être en recul des limites séparatives d'une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction. Le recul ne peut être inférieur à 3 m. Emprise au sol L'emprise au sol n'est pas réglementée. Hauteur ► Ensemble des sous-secteurs Pour les constructions relevant de la sous-destination « exploitation agricole », la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère. ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	Le règlement de la zone A prévoit une certaine souplesse concernant l'implantation des constructions, notamment au regard du peu de construction nouvelle permise dans cette zone.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les constructions étant peu autorisées dans ce secteur, les règles en matière de qualité

Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Eléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Ensemble des sous-secteurs : Les toitures peuvent être à double pente, mono-pente ou en terrasse. Dans le cas des toitures à pente, la pente de toit est comprise entre 25 et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées à condition d'être masquées par un acrotère de hauteur suffisante. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. Les tuiles noires sont interdites. Dans le cas de toit terrasse, la végétalisation de la toiture est à privilégier. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Clôtures Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures. • D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Clôtures sur limites séparatives ► Ensemble des sous-secteurs : Les clôtures doivent être constituées soit : • D'un simple grillage pour une hauteur maximale de 2m et ménageant des espaces pour la circulation de la petite faune, sauf dans le cas des clôtures constituant l'enclos d'animaux ou la protection de cultures. • D'une haie vive, non mono-spécifique et d'essences locales, pour une hauteur maximale de 2 m. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	urbaine, architecturale, environnementale et paysagère renvoient aux règles définies dans les dispositions communes. Les règles dans cette zone relative aux clôtures permettent de préserver la biodiversité.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Stationnement → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Au regard du caractère agricole des sous-secteurs ainsi que le peu de développement qui y est envisagé, les règles définies concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions renvoient aux dispositions communes.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Les règles concernant les voiries reprennent la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères notamment.

LA ZONE NSTECAL

Caractéristique de la zone

La **zone Nstecal** correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Afin de limiter les surfaces urbanisable le règlement écrit ainsi que le zonage de cette zone est circonscrit aux éléments nécessaires aux projets. Pour cela, cette zone est divisée en 5 sous-secteurs, correspondant chacun à un secteur de projet.

- Le **sous-secteur Nt1** correspond au projet de création d'un projet d'habitations légères de loisirs à Ségura.
- Le **sous-secteur Nx1** correspond au projet de création d'une fromagerie à Loubières.
- Le **sous-secteur NT2** correspond au projet de création d'un camping à la ferme à L'Herm.
- Le **sous-secteur NT3** correspond au projet de création d'hébergement touristiques en lien avec une activité agricole à Saint-Martin-de-Caralp.
- Le **sous-secteur NT4** correspond au développement et à la diversification des activités de l'établissement du Clos Cathala, à Saint-Paul-de-Jarrat.

Tableaux de surface par sous-secteur

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
NSTECAL	Nt1	0,07	0,0002
	Nt2	0,55	0,001
	Nt3	0,84	0,002
	Nt4	0,86	0,002
	Nx1	0,64	0,001

Localisation et délimitation des zones NStecal



Les règles particulières sont présentées dans la partie suivante, détaillant l'explication des choix de chaque STECAL.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► Sous-secteur Nt 1, 2,3 et 4 Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Implantation depuis les limites séparatives ► Sous-secteur Nt 1, 2, 3 et 4 Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Conditions générales d'insertion → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Adaptation à la topographie du terrain et aux courbes de niveau → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Façades → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Éléments techniques → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Toitures ► Sous-secteur Nt 1, 2, 3, et 4 → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Clôtures → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Le traitement des espaces libres des habitations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Obligations en matière d'espaces libres et de plantations → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Stationnement ► Sous-secteur Nt 1, 2, 3 et 4 → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	Le règlement de la zone Nstecal prévoit une certaine souplesse quant à l'implantation des constructions, notamment au regard du peu de construction nouvelle permise dans cette zone car le dessin du zonage ainsi que les schémas de composition des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent fortement contraindre leurs possibilités d'implantation. Les constructions étant peu autorisées dans ce secteur, les règles en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère renvoie aux règles définies dans les dispositions communes. Au regard du caractère agricole des sous-secteurs ainsi que le peu de développement qui y est envisagé, les règles définies concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions renvoient aux dispositions communes. L'intégration des STECAL dans leur paysage et dans leur environnement est primordiale. Cela se retrouve davantage inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les règles relatives aux stationnements renvoient aux dispositions communes qui sont-elles même flexibles pour les destinations cibles car les capacités de stationnement doivent être calibrées au regard des besoins du projet.
EQUIPEMENT ET RESEAUX	
Rappel des règles	Justifications
Desserte par les voies publiques ou privées Accès → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Voiries	Les règles concernant les équipements et réseaux reprennent la réglementation en

Dimensions, formes et caractéristiques techniques Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Pistes cyclables et cheminements piétonniers → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Desserte par les réseaux → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.	vigueur afin d'assurer la sécurité et l'accessibilité des lieux aux engins de défense incendie mais également de ramassage des ordures ménagères.
---	--

JUSTIFICATION DES REGLES DES SOUS-SECTEURS NSTEMCAL

Sous-secteur Nt1 correspond au projet de création d'un projet d'habitations légères de loisirs à Ségura :

Le règlement écrit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols ► Sous-secteur Nt1 Les habitations légères de loisirs sont autorisées. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Destinations et sous-destinations Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Sous-secteur Nt1 Sont interdite l'ensemble des sous-destinations à l'exception : • Du logement à condition d'être rattaché au gardiennage des hébergements touristiques présents sur place et d'être limité à 210 m² d'emprise au sol au sein de la zone. • Des autres hébergements touristiques à condition d'être limitées à 230 m² d'emprise au sol au sein de la zone.	Ce projet vise d'une part à l'accueil de deux yourtes à destination d'hébergements locatifs touristiques, en parallèle de l'activité agricole présente sur le site, et d'autre part à la construction de la maison d'habitation de ces agriculteurs, porteurs du projet touristique.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Emprise au sol ► Sous-secteur Nt1 L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination de logement au sein de la zone ne peut dépasser 210 m². L'emprise au sol des nouvelles constructions à destination des autres hébergements touristiques au sein de la zone ne peut dépasser 230 m². Hauteur ► Sous-secteur Nt1 La hauteur maximale des constructions à destination de logement est fixée à 4 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions à destination des autres hébergements touristiques est fixée à 6,3 mètres au faîtage.	L'emprise au sol des constructions est strictement encadrée afin de correspondre aux dimensions du projet. La hauteur du logement est limitée à 4 mètres afin d'assurer au mieux son intégration dans le paysage et l'environnement et ainsi éviter les débords. La hauteur de l'hébergement touristique, correspondant à la yourte, est limitée aux besoins du projet.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Eléments identifiés sur le schéma de composition	Justifications
 Périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP correspondant à celui de l'unité foncière dans laquelle s'inscrit le projet. Ce secteur se situe à proximité du siège de l'exploitation agricole dont le projet s'inscrit dans une volonté de diversification de l'activité. Le secteur se situe dans un espace couvert par un aléa retrait et gonflement des argiles, qui sera pris en compte dans les constructions et aménagements envisagés.
 Périmètre des zones du règlement graphique	Le périmètre des zones est circonscrit aux éléments nécessaires au projet, à savoir à la maison d'habitation des gestionnaires et aux deux hébergements locatifs touristiques
 Voie de desserte à créer	L'accessibilité au site se fait depuis une voie de desserte existante, utilisée pour rejoindre l'exploitation agricole.
 Espace arboré à préserver  Espace naturel traversé par une Trame Verte	Les espaces arborés, composants la Trame Verte et Bleue du territoire, doivent être conservés afin de limiter le plus possible l'impact du projet sur son environnement naturel et paysager. Les espaces naturels présents à proximité sont intégrés au périmètre de préservation afin d'assurer une protection large de la biodiversité.
 Espace agri-naturel à préserver	Le secteur accueille une exploitation agricole qui doit être préservée. L'implantation d'une nouvelle activité, touristique, sur le secteur ne doit venir entraver le bon fonctionnement de cette première activité agricole.
 Secteur à vocation d'hébergement touristique	Ce secteur correspond à l'emplacement des deux yourtes à destination d'hébergements locatifs touristiques.
 Secteur à dominante d'habitat	Ce secteur correspond à l'emplacement d'une construction actuellement en ruine, et sera la localisation de la maison des exploitants agricoles, qui seront également les gestionnaires de la nouvelle activité touristique. La proximité de leur maison avec leurs deux activités permettra d'assurer un gardiennage du site.

Sous-secteur Nx1 correspond au projet de création d'une fromagerie à Loubières :

Le règlement écrit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols ► Sous-secteur Nx1 → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Destinations et sous-destinations Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Sous-secteur Nx1 Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception de l'artisanat et du commerce de détail, sous-condition d'être rattaché à une activité agricole, et d'être limité à 1 200 m² d'emprise au sol au sein de la zone.	Ce projet vise à créer une fromagerie. L'objectif est de pouvoir transformer, conditionner et commercialiser des productions agricoles situées sur le territoire de la commune voisine. Le projet ne peut se faire sur l'emprise de l'activité agricole en question en raison de contraintes techniques. Afin de maintenir son appellation, l'agriculteur souhaite installer ces constructions proches de son activité, sur des terres lui appartenant, bénéficiant de la proximité avec un axe routier et un espace urbain existant.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
Volumétrie et implantation des constructions Implantation depuis les voies et emprises publiques ► Sous-secteur Nx1 Les constructions doivent être implantées avec un recul de 20 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. Implantation depuis les limites séparatives ► Sous-secteur Nx1 L'implantation des constructions depuis les limites séparatives n'est pas réglementée. En limite de zone A et N un recul particulier devra être respecté pour assurer le traitement d'une zone tampon devant faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Emprise au sol ► Sous-secteur Nx1 L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut dépasser 1 200 m². Hauteur ► Sous-secteur Nx1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au faîtage. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Toitures → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. ► Sous-secteur Nx1 La pente de toit est comprise entre 20 et 30%. La forme de toiture et les matériaux employés devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration dans l'environnement paysager. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément.	Les règles sont strictement encadrées afin de correspondre aux dimensions du projet.

► Sous-secteur Nx1 Au sein de cette zone, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.	Stationnement
---	-----------------------------

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Eléments identifiés sur le schéma de composition	Justifications
 Périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP correspondant à celui de l'unité foncière dans laquelle s'inscrit le projet. Des réflexions ont été menées sur la localisation de cette fromagerie. Etant donné l'importance du bâtiment et le souhait de vente des produits, le bâtiment n'a pu se faire au siège de l'exploitation agricole. Le site envisagé apparaît comme adéquat au regard de sa localisation : le long de la RD231, facilitant la desserte du site ainsi que la promotion de l'activité et à proximité d'espace bâti, sans pour autant que cela entraîne des nuisances.
 Périmètre des zones du règlement graphique	Le périmètre des zones est circonscrit aux éléments nécessaires au projet, à savoir à la création d'une fromagerie.
 Espace arboré à préserver  Arbre à créer  Arbre existant à préserver  Espace naturel traversé par une Trame Verte	Au sein du périmètre de projet, plusieurs arbres sont présents en bordure de parcelle. Ceux-ci sont conservés en raison de leurs contributions écologique, notamment à la trame verte, et paysagère. Une attention est portée sur la co-visibilité du bâtiment par rapport à l'église de St Jean de Verges. Plusieurs réflexions par le porteur de projet ont été menée à ce sujet et ont permis d'aboutir à cette implantation du bâtiment et à ce traitement paysager.
  Haies à créer / à préserver	Afin d'assurer une frange paysagère qualitative, il est demandé de créer une transition végétalisée entre le secteur de projet et les zones agri-naturels situés à proximité. Des plantations sont également envisagées autour de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, permettant ainsi de créer un renforcer l'intégration paysagère du site.
 Espace de stationnement à créer	Le projet prévoit un espace de stationnement afin d'accueillir les employés et les visiteurs. L'aménagement prévoit la perméabilité du stationnement, permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales. Ce choix s'inscrit dans une volonté de s'insérer dans le milieu naturel existant et de limiter sa dégradation.
 Secteur à vocation d'artisanat et de commerce de détail	Ce secteur correspond à l'emplacement de la fromagerie.
 Aménagement paysager des abords de la construction	Aux abords de la construction, le projet prévoit, hormis l'implantation d'un espace de stationnement, des aménagements visant à la circulation des poids lourds dédiés au transport des marchandises. Ainsi l'OAP vient rendre

	possible cet aménagement, tout en assurant leur intégration paysagère.
 Ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer	L'aménagement du bâtiment, au regard de son emprise, entraîne une nécessité de créer une infrastructure de gestion des eaux pluviales de la parcelle. Sa localisation sur le site s'inscrit dans une volonté de renforcer une qualité paysagère, notamment du fait des plantations en lien avec cet aménagement.

Sous-secteur Nt2 correspond au projet de création d'un camping à la ferme à L'Herm :

Le règlement écrit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols ► Sous-secteur Nt2 Les terrains de camping, de caravanning, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes, sont autorisés. → Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Destinations et sous-destinations Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Sous-secteur Nt2 Sont interdite l'ensemble des sous-destinations à l'exception des autres hébergement touristiques à condition : • De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, • D'être limitées à 100m² d'emprise au sol au sein de la zone. Pour la construction repérée au sein du STECAL sur le règlement graphique ou l'OAP pouvant faire l'objet d'un changement de destination, la destination autorisée est : les autres hébergements touristiques à condition d'être rattachée à l'activité agri-tourisme	Ce projet d'agro-tourisme vise d'une part à créer un espace de camping pour accueillir des tentes, des caravanes, une résidence mobile de loisir et un habitat léger de loisir, ainsi qu'un bloc sanitaire, et d'autre part à permettre le logement sur place des saisonniers en autorisant le changement de destination et l'extension d'une construction existante.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Emprise au sol ► Sous-secteur Nt2 L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone ne peut dépasser 100m². Hauteur ► Sous-secteur Nt2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage. Les extensions autorisées du bâti existant ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.	L'emprise au sol des constructions est strictement encadrée afin de correspondre aux dimensions du projet. La hauteur du logement est limitée à 4 mètres afin d'assurer au mieux son intégration dans le paysage et l'environnement et ainsi éviter les débords.

Eléments identifiés sur le schéma de composition	Justifications
 Périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP correspondant au périmètre rapproché du projet.
 Périmètre des zones du règlement graphique	Le périmètre des zones est circonscrit aux éléments nécessaires au projet d'agritourisme.
 Voie de desserte à créer  Accès à créer  Espace de stationnement à créer	L'espace de stationnement s'implantera à proximité immédiate de la route afin de faciliter son accessibilité. Une voie secondaire est prévue afin de rejoindre la résidence mobile de loisir située en retrait des autres implantations.
 Espace arboré à préserver  Espace naturel traversé par une Trame Verte	Les espaces arborés présents dans cet environnement naturel, doivent être conservés afin de limiter le plus possible l'impact du projet sur son environnement naturel et paysager. Une attention particulière est portée au secteur nord, situé au sein d'une continuité écologique. Les aménagements permis au sein de ce secteur se limiteront à l'extension de la construction. Les abords de cette construction seront strictement préservés afin de limiter les impacts sur la biodiversité.
 Espace agri-naturel à préserver	Les autres espaces naturels situés sur ce secteur devront également faire l'objet d'une attention particulière. Toute transformation légère devra se faire dans le respect du paysage et de la nature environnante.
 Changement de destination	Le changement de destination vise à transformer un local en logement pour accueillir les saisonniers. Cette construction, après extension, aura une emprise au sol maximale de 40 m². Le réemploi d'une construction existante permet de limiter les impacts du projet sur son environnement.
 Secteur à vocation d'hébergement toustique	Ce secteur vise à accueillir l'espace de camping dédié aux tentes et aux caravanes, une résidence mobile de loisir, un habitat léger de loisir, ainsi qu'un bloc sanitaire.

Sous-secteur Nt3 correspond au projet de création d'hébergement touristiques en lien avec une activité agricole à Saint-Martin-de-Caralp :

Le règlement écrit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols ► Sous-secteur Nt3 Les habitations légères de loisirs et les mobil-homes sont autorisés. ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones en complément. Destinations et sous-destinations Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Sous-secteur Nt3 Sont interdite l'ensemble des sous-destinations à l'exception des autres hébergement touristiques à condition : - De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est accessoire à l'activité agricole et a pour support une exploitation pérenne, - D'être limitées à 150 m² d'emprise au sol au sein de la zone.	Ce projet vise à accueillir un projet touristique comprenant une roulotte, des cabanes perchées ou suspendues, un chalet en bois et une cuisine partagée à destination des touristes hébergés dans ces habitats légers de loisir.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Emprise au sol ► Sous-secteur Nt3 L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone ne peut dépasser 150 m². Les constructions ne pourront dépasser une surface de plancher supérieure à 500 m². Hauteur ► Sous-secteur Nt3 La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres au faîtage.	L'emprise au sol des constructions est strictement encadrée afin de correspondre aux dimensions du projet. La surface de plancher est également encadrée afin que ce projet touristique ne constitue pas une Unité touristique nouvelle. La hauteur du logement est limitée à 4 mètres afin d'assurer au mieux son intégration dans le paysage et l'environnement et ainsi éviter les débords.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Eléments identifiés sur le schéma de composition	Justifications
 Périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP correspondant au périmètre rapproché du projet.
 Périmètre des zones du règlement graphique	Le périmètre des zones est circonscrit aux éléments nécessaires au projet d'agritourisme.
 Voie de desserte à créer	L'accès au site se fait directement depuis la route desservant le secteur.
 Espace arboré à préserver	Les espaces arborés présents dans cet environnement naturel, doivent être conservés afin de limiter le plus possible l'impact du projet sur son environnement naturel et paysager.
 Secteur à vocation d'hébergement toustique	Ce secteur resserré servira à l'accueil d'une roulotte, de cabanes perchées ou suspendues, d'un chalet en bois et d'une cuisine partagée à destination des touristes hébergés dans ces habitats légers de loisir.

Sous-secteur Nt4 correspond au développement et à la diversification des activités de l'établissement du Clos Cathala, à Saint-Paul-de-Jarrat :

Le règlement écrit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	
Rappel des règles	Justifications
Interdiction et limitation de certains usages, activités et affectations des sols ► Sous-secteur Nt4 Les habitations légères de loisirs sont autorisées. ➔ Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones. Destinations et sous-destinations Sous-destinations autorisées sous conditions : ► Sous-secteur Nt4 Est interdit l'ensemble des sous-destinations à l'exception : - Le logement, à condition : soit d'être rattaché à des fonctions de gardiennage et d'être limité à une emprise au sol de 200 m², soit d'être à destination des personnes dont la présence est nécessaire aux activités exercées sur place et d'être limité à 500 m² d'emprise au sol. - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être limitées à 500 m² d'emprise au sol - les autres hébergements touristiques à condition d'être limitées à une surface totale de 150 m² d'emprise au sol, chaque hébergement touristique ne devant pas dépasser 25 m² d'emprise au sol. Chaque hébergement touristique devra s'implanter au sein de la zone définie sur le règlement graphique et sur le schéma d'aménagement de l'OAP. Pour la construction repérée au sein du STECAL sur le règlement graphique ou l'OAP pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les sous-destinations autorisées sont le logement et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être rattachée à l'activité déjà présente à proximité.	Le projet vise à accueillir une salle de séminaire ainsi que quatre chambres d'hôtes au sein d'une grange. Pour rendre cela réalisable, il a été permis le changement de destination de ce bâtiment, afin qu'il puisse accueillir du logement et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le projet vise également à réaliser des yourtes en vue de diversifier l'activité. La construction de nouveaux logements est également permise pour accueillir la maison de gardiennage ainsi que les logements pour les employés ayant besoins d'être sur place. La construction d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est autorisée afin de rendre réalisable le projet d'espace de bien être, permettant de diversifier l'activité présente sur le site.
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	
Rappel des règles	Justifications
. Volumétrie et implantation des constructions Emprise au sol ► Sous-secteur Nt4 L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone à destination de logement ne peut dépasser 700 m². L'emprise au sol des nouvelles constructions au sein de la zone à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peut dépasser 500 m². L'emprise au sol totale des constructions « autres hébergements touristiques » est limitée à une surface totale de 150 m², chaque hébergement touristique ne devant pas dépasser 25 m² d'emprise au sol. Hauteur ► Sous-secteur Nt4	L'emprise au sol des constructions est strictement encadrée afin de correspondre aux dimensions du projet. La hauteur du logement est limitée à 7 mètres afin d'assurer au mieux son intégration dans le paysage et l'environnement et ainsi éviter les débords.

La hauteur maximale des nouvelles constructions au sein de la zone est fixée à 7 mètres au faîtage.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Eléments identifiés sur le schéma de composition	Justifications
 Périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP correspondant à celui de l'unité foncière dans laquelle s'inscrit le projet.
 Périmètre des zones du règlement graphique	Le périmètre des zones est circonscrit aux éléments nécessaires au projet, à savoir au développement de l'établissement Les Clos Cathala.
 Voie de desserte à préserver  Voie de desserte à préserver  Voie de desserte à créer	L'accès à l'établissement de services doit continuer à se faire depuis la route de Cathala. Et la route secondaire à l'est du territoire doit être maintenue à double sens. Un accès doit être créé pour desservir la maison de gardiennage, à l'entrée de la route de Cathala.
 Espace arboré à préserver  Arbre existant à préserver  Espace boisé à protéger	Les espaces arborés présents dans cet environnement naturel, doivent être conservés afin de limiter le plus possible l'impact du projet sur son environnement naturel et paysager.
 Espace agri-naturel à préserver	Les espaces agri-naturel, pouvant correspondre à des zones de pâturages ou à un parc de jardin, doivent également être préservés de toutes formes de constructions.
 Secteur de mixité fonctionnelle  Changement de destination	Le bâtiment accueillant actuellement les chambres d'hôte va être rendu compatible avec les aménagements PMR. Cela induit la transformation de la salle de séminaire en chambre d'hôte. Pour maintenir les activités liées à cet espace d'accueil, il est décidé de déplacer la salle de séminaire dans la grange, et d'aménager au sein de celle-ci quatre nouvelles chambres d'hôte. Pour rendre ce projet réalisable la grange doit pouvoir changer de destination pour accueillir ces multiples activités.
 Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente	Cet espace correspond au secteur où sera implanté l'espace bien-être, à proximité d'équipements sportifs existants.
 Secteur accueillant du logement dédié au gardiennage	Cet espace correspond au secteur où sera implanté la maison de gardiennage, afin d'assurer une gestion efficace et réactive du domaine. Cette maison sera à faible impact environnemental et s'intégrera harmonieusement dans le paysage. Elle se situe à l'entrée du domaine.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES DU PLUI-H

Zone	Secteurs	Surface (ha)	% Surface totale
UA	UAc	158,46	0,35
	UAf	33,30	0,07
	UAh0	25,74	0,06
	UAh1	88,13	0,20
UB	UB1	1144,06	2,56
	UB2	91,76	0,21
UC	UC0	12,92	0,03
	UC1	241,16	0,54
UE	UE	165,20	0,37
UT	UTf	6,8	0,02
	UTh	23,61	0,05
	Uts	1,52	0,003
UX	UXa	40,42	0,09
	UXc	51,06	0,11
	UXi	49,84	0,11
	UXm	15,29	0,03
AUB	AUB1	30,61	0,07
	AUB2	2,60	0,006
AUE	AUE	0,62	0,001
AUT	AUTH	2,74	0,006
AUX	AUXc	1,43	0,003
	AUXi	4,17	0,009
AU0	AU0	38,82	0,09
N	N1	1264,84	2,83
	Nc	110,18	0,25
	Ne	4547,11	10,16
	Ngdv	4,89	0,01
	Nj	14,35	0,03
	NL	17,95	0,04
	Ntvb	20418,94	45,63
A	A1	14134,61	31,59
	Atvb	2000,40	4,47
STECAL	Nt1	0,07	0,0002
	Nt2	0,55	0,001
	Nt3	0,84	0,002
	Nt4	0,86	0,002
	Nx1	0,64	0,00

5. LES PRESCRIPTIONS

LES EMPLACEMENTS RESERVES (L.151-41)

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. [...] »

Le PLUi-H compte **226** emplacements réservés, représentés ponctuellement au règlement graphique à l'aide d'un aplat surfacique quadrillé rose. Ces emplacements réservés permettent de geler la constructibilité de leur emprise en vue de la réalisation d'un projet prédestiné. Un **document annexé au règlement écrit** vient préciser les informations nécessaires à chaque emplacement réservé (localisation, emprise, destination, destinataire...).

Ces espaces étant ciblés pour des usages précis, le règlement précise que dans le cas de lotissement, l'emprise de l'ER doit être détachée de son périmètre, ainsi les règles d'implantation notamment s'apprécient au regard du périmètre du lotissement et donc en prenant en compte l'existence du futur aménagement avec l'ER.

VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics permettent de **sécuriser** l'emplacement ou l'élargissement de futures routes, de sentiers forestiers, de chemins de randonnées, ou encore d'améliorer la gestion du stationnement dans certains quartiers ou hameaux avec la création d'aires de stationnement. Ils permettent aussi de **développer la mobilité douces** (création de cheminement doux) et autres infrastructures d'intérêt public, essentielles pour le développement du territoire. Ils tendent à améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants et valorisent le patrimoine naturel du territoire (chemins de randonnée, sentiers forestiers, aménagement d'espace public, d'espace de loisir...).

INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Ces emplacements sont réservés pour la création ou la modification d'installations telles que des écoles, des salles polyvalentes, des équipements sportifs ou encore l'extension de cimetière pour le territoire et répondent donc à un **besoin d'intérêt général**. Ces équipements participent à améliorer la qualité de vie. En les réservant, les collectivités peuvent mieux planifier et coordonner les projets d'infrastructure publique, assurant un développement du territoire plus cohérent, équilibré.

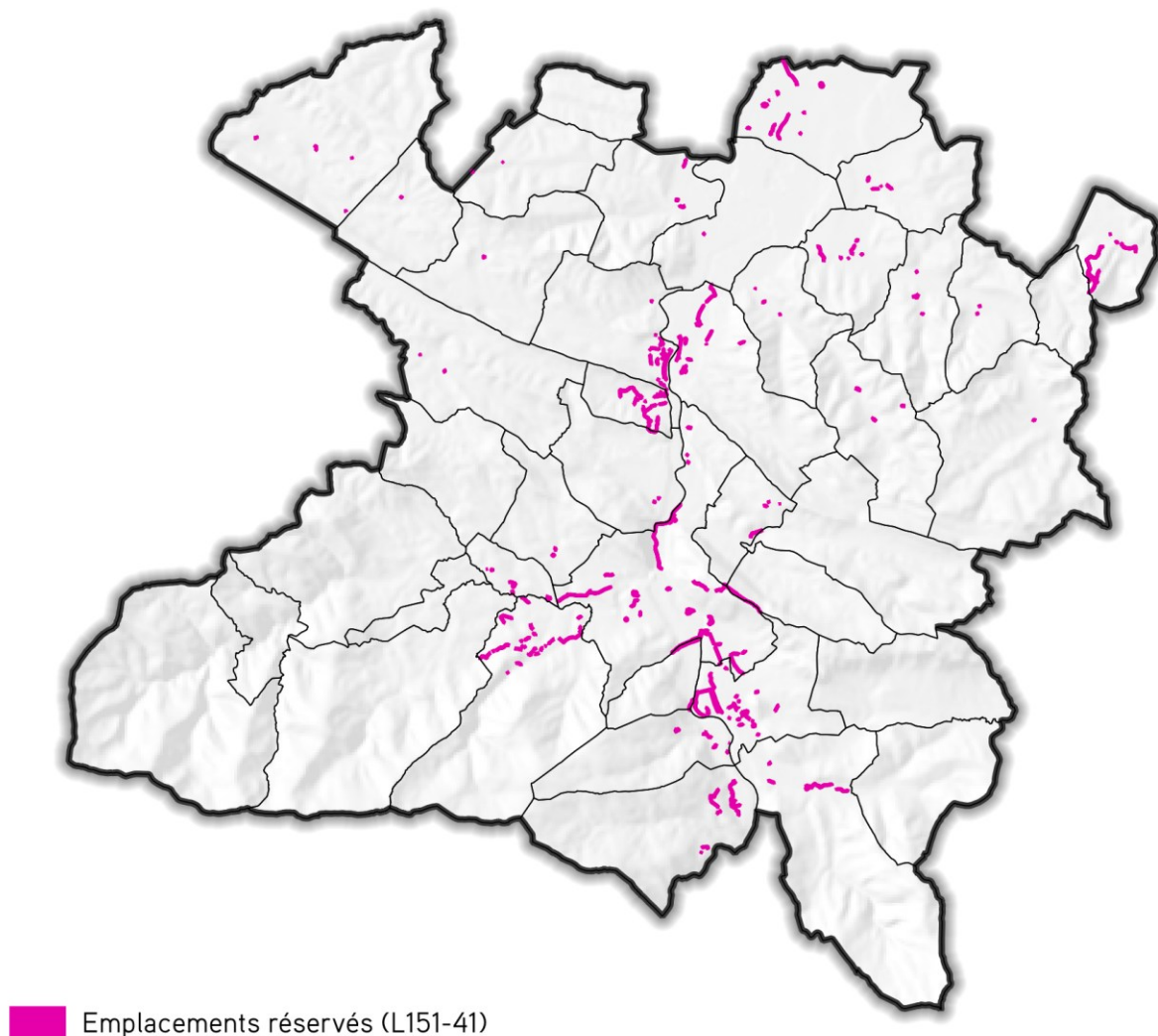
ESPACES VERTS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les emplacements réservés pour les espaces verts et les continuités écologiques visent à préserver des zones pour la **création de parcs, jardins, et corridors écologiques**. Cela contribue notamment à préserver et créer des zones de verdure, elles permettent d'améliorer le cadre de vie, offrir des lieux de détente et de loisirs, et contribuer à la santé publique. Ces espaces **maintiennent la biodiversité** car ils servent de refuges pour la faune et la flore locales. Enfin ils assurent des continuités écologiques en créant des

corridors écologiques qui facilitent le déplacement des espèces et la connectivité entre différents habitats naturels.

EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

L'instauration d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale n'est pas réservée aux logements sociaux et peut concerner tous les types de logements qui, dans une approche de mixité sociale, manqueraient sur le territoire. Ils permettent de développer une offre de **logements accessibles** dans les secteurs déficitaires. En l'espèce, plusieurs projets visent à créer des logements communaux.



LES CŒURS COMMERCIAUX ET PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX (L151-16)

Au titre de l'article L.151-16 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le règlement graphique du PLUI-H repère plusieurs cœurs commerciaux à l'aide d'un aplat surfacique hachurés bleus et dans le centre-ville de Foix une protection des linéaires commerciaux matérialisée à l'aide d'un aplat surfacique jaune. Le PLUI-H préserve les activités commerciales présentes dans les centres-villes des différents **pôles identifiés à l'armature territoriale**, ainsi que de quelques communes du maillage villageois disposant de commerces de centre-bourg **participant à la vie commerciale de L'agglomération** Foix-Varilhes.

Les cœurs commerciaux sont essentiels pour la vitalité du territoire. Leur préservation participe à l'attractivité commerciale des centre-bourgs, encourage l'implantation des activités dans ces secteurs, et, indirectement, évite la création de commerces en zones périphériques qui viendraient altérer l'équilibre commercial du territoire. Plus globalement, la préservation de leur vocation permet de dynamiser ces centres-villes et centres-bourgs et facilite la reconstitution des villes du quart d'heure. Ces activités de proximité participent à répondre aux besoins des habitants et en soutiennent l'économie locale. Leur définition, et les règles qui leur sont associées, s'inscrivent dans la poursuite des objectifs d'animation et de revitalisation portés par les collectivités (Etat, Région, EPCI, Communes) au travers divers dispositifs (NPNRU, ACV, ORT, OPAH-RU) qui permettent de coordonner les différents champs des politiques publiques en faveur de la revitalisation des quartiers et centralités.

Pour cela, le règlement écrit impose au sein de ces secteurs de maintenir une activité correspondant à la restauration ou à l'artisanat et au commerce de détail, en interdisant la transformation d'une de ces activités en logement.

En outre les périmètres de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité établis par certaines communes sont annexés au PLUi-H



 Coeurs commerciaux (L151-16)



 Linéaire commercial (L151-16)

LES CHANGEMENTS DES DESTINATIONS (L151-11)

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

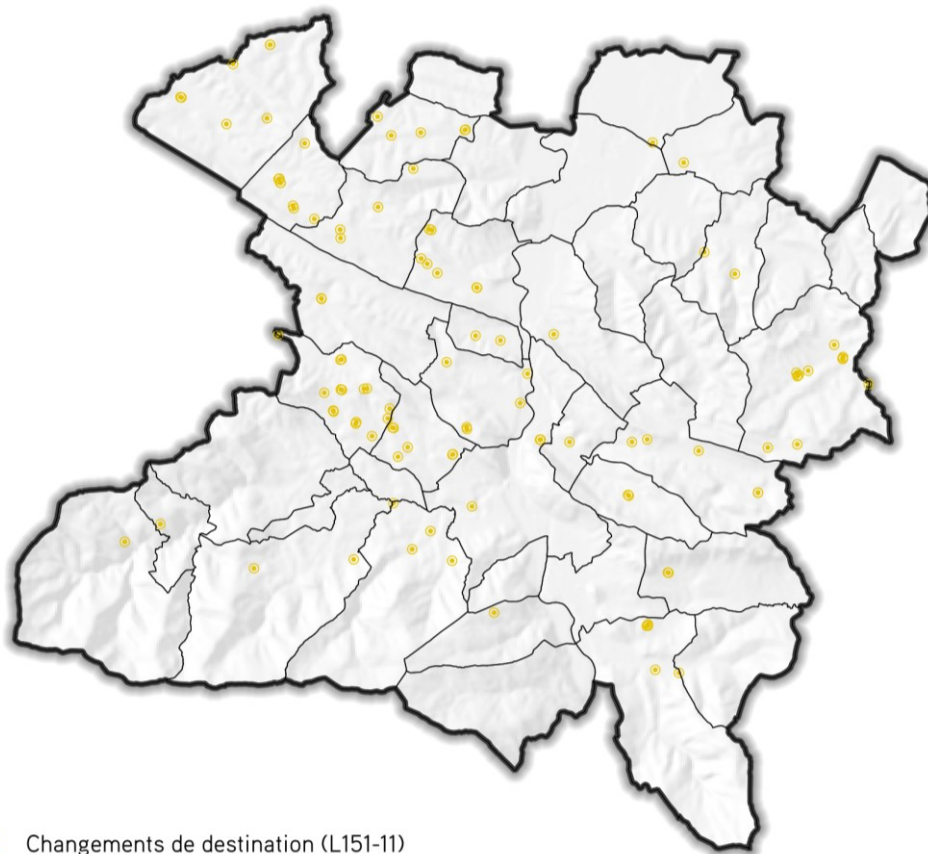
1.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le règlement graphique identifie **109** changements de destination sur le territoire de L'agglo Foix-Varilhes. Il s'agit principalement d'anciens bâtiments agricoles, le plus souvent de vieilles granges. Ils sont représentés ponctuellement au règlement graphique, sous forme de points jaunes. Un document recensant ces éléments est annexé au règlement écrit.

Les changements de destination des constructions sont essentiels pour adapter l'utilisation des bâtiments aux **besoins changeants de la population**. Également, ils permettent de **valoriser des bâtiments anciens** qui ont perdu leur usage. Ces constructions appartiennent au patrimoine paysager local et ces changements de destination évitent leur dégradation. Indirectement, ce classement optimise l'espace disponible car les porteurs de projets favorisent la réhabilitation des bâtiments déjà existants et réduisent ainsi la consommation de nouveaux espaces.

Pour permettre la revitalisation de ces bâtiments ayant perdu leur vocation agricole, le règlement écrit permet qu'ils deviennent des logements, des hébergements, des espaces de restauration, des lieux d'artisanat ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et autres hébergements touristiques, des bureaux ou de l'industrie. Il impose également qu'ils ne perturbent pas les exploitations agricoles à proximité, ni qu'ils n'altèrent les qualités paysagères des sites concernés. Leur approche doit être respectueuse de la réalité du territoire. **L'objectif étant de maintenir l'harmonie générale du territoire, tout en satisfaisant les besoins de développement et en garantissant la protection de l'activité agricole.**



● Changements de destination (L151-11)

LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (L151-19)

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLUI-H définit et protège plusieurs éléments de paysage ou du patrimoine pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments répondent à des fondements méthodologiques et à des traductions réglementaires différentes.

LE PATRIMOINE A PROTEGER PUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL (L151-19)

Un inventaire réalisé par L'agglo Foix Varilhes a permis d'identifier une diversité d'éléments patrimoniaux recensés au sein d'un document annexé au règlement écrit. Ces éléments correspondent à des arbres isolés, arbres en alignement, arbres en groupements, bâtiments, ensemble de bâtiments, croix, façade, muret, ruine, autres constructions, espaces publics et sites paysagers : chemin, place, jardin, source, point de vue. Certains points de vue, issus du Plan de la Charte du PNRPA et du DOO du SCoT de la Vallée de l'Ariège, ont été ajoutés à cette liste. Qualifiés de « Patrimoine à protéger », ils sont représentés ponctuellement au règlement graphique avec une étoile couleur bordeaux.

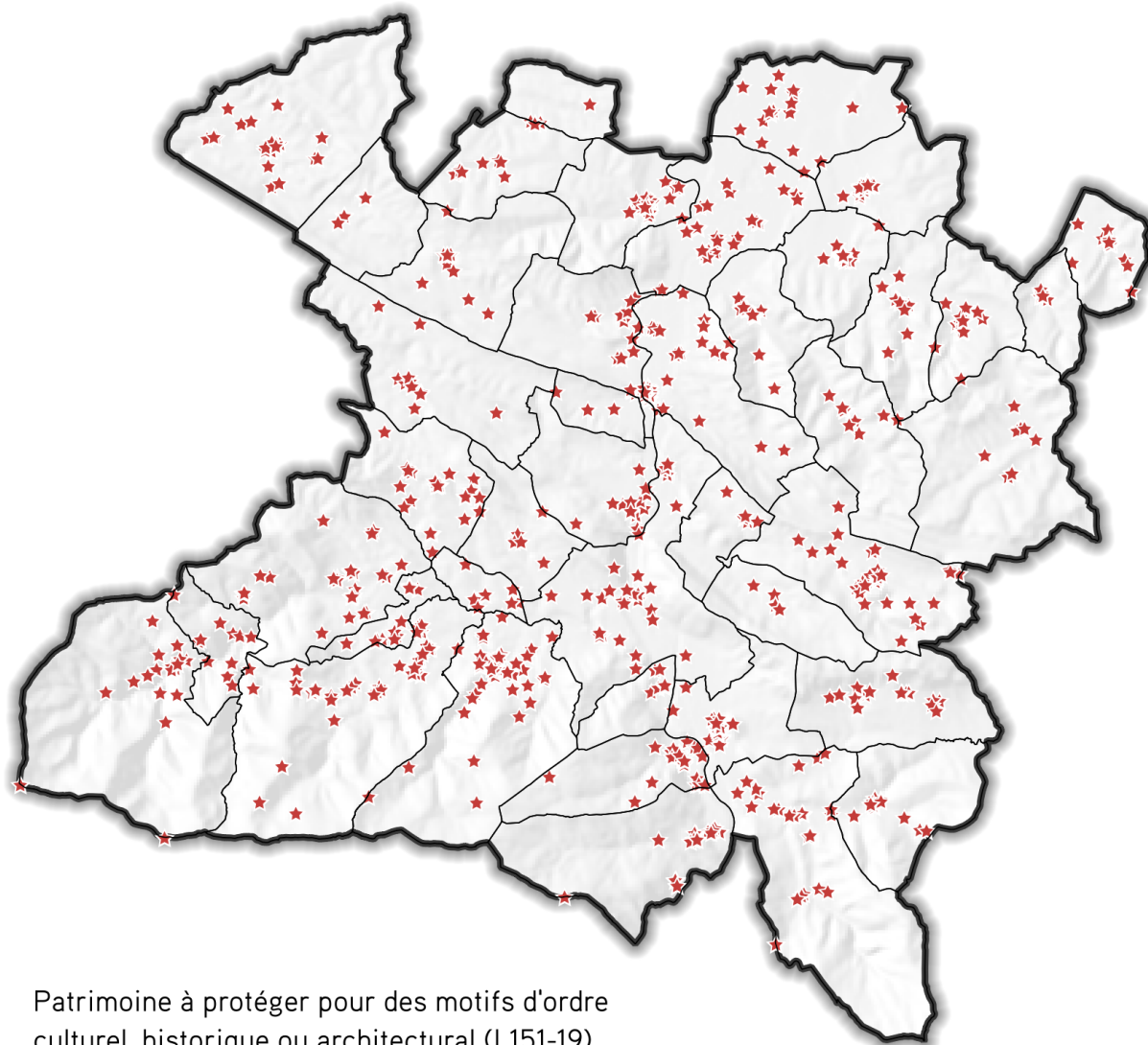
La préservation de ce patrimoine bâti, naturel et/ou paysager est essentielle pour **préserver les marqueurs historiques et maintenir l'identité, le cadre de vie et la biodiversité des territoires**. Au total, **760 éléments** sont localisés. Cette préservation patrimoniale permet de :

- Protéger les caractéristiques visuelles et paysagères (bois, prairies, berges).
- Conserver l'identité et l'histoire locale (quartiers historiques, ensembles homogènes).
- Préserver les bâtiments remarquables (fermes, châteaux, maisons anciennes).
- Conserver des éléments architecturaux marqueurs de l'identité et de l'histoire urbaines
- Protéger le petit patrimoine vernaculaire (puits, muret...)

Pour cela, le règlement écrit édicte des règles différenciées en fonction des caractéristiques des éléments identifiés. Les éléments bâtis et végétaux, les espaces publics et les sites paysagers identifiés appartiennent au petit paysage. La conservation, la mise en valeur, voire la restauration de ces éléments est demandée. Les travaux réalisés sur des éléments aménagés doivent respecter leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales. Et les éléments végétaux ne peuvent être abattus. Ces règles peuvent être dérogées à l'unique condition d'être dûment justifié pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Ces mesures garantissent la protection des marqueurs historiques du territoire ainsi que la préservation de l'identité des centres-anciens. Ils empêchent des transformations qui pourraient altérer l'authenticité des villages et du territoire dans sa globalité, tout en participant à l'attractivité touristique.

Les points de vue, *comme les lignes de crêtes justifiées en suivant*, viennent préserver le grand paysage. Ces lieux offrent un panorama sur le territoire qu'il est nécessaire de préserver car ce grand paysage est soumis à une pression assez forte en termes d'urbanisation. La multiplication de ces éléments bâtis en position dominante dans le paysage constitue un enjeu important dans la mesure où toute construction modifie la perception de l'horizon depuis de nombreux points de vue, en même temps qu'elle occulte

l'accès visuel au paysage. Pour cela, le règlement écrit impose une insertion architecturale qualitative des constructions dans leur environnement. Les porteurs de projet se doivent d'adapter le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions afin de limiter leur impact visuel.



★ Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)

LIGNE DE CRETE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE, ARCHITECTURAL (L151-19)

Les lignes de crêtes identifiées sur le Plan de la Charte du PNRPA et du DOO du SCoT de la Vallée de l'Ariège, ont été identifiées au sein du règlement graphique à travers un liseré violette.

Ces lignes de crêtes présentent des points de vue remarquables sur le territoire de L'agglo Foix Varilhes. Leur identification concourt à la préservation des grands paysages ariégeois. Ces lieux offrent un **panorama sur le territoire** qu'il est nécessaire de préserver car ce grand paysage est soumis à une **pression** assez forte en termes d'urbanisation. La multiplication de ces éléments bâtis en position dominante dans le paysage constitue un enjeu important dans la mesure où toute construction modifie la perception de l'horizon depuis de nombreux points de vue, en même temps qu'elle occulte l'accès visuel au paysage

Pour cela, le règlement écrit impose une insertion architecturale qualitative des constructions dans leur environnement. Les porteurs de projet se doivent d'adapter le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions afin de limiter leur impact visuel.



LA PRESERVATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLUI-H définit et protège des éléments de paysage, des sites et des secteurs pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments répondent à des fondements méthodologiques et à des traductions réglementaires différentes.

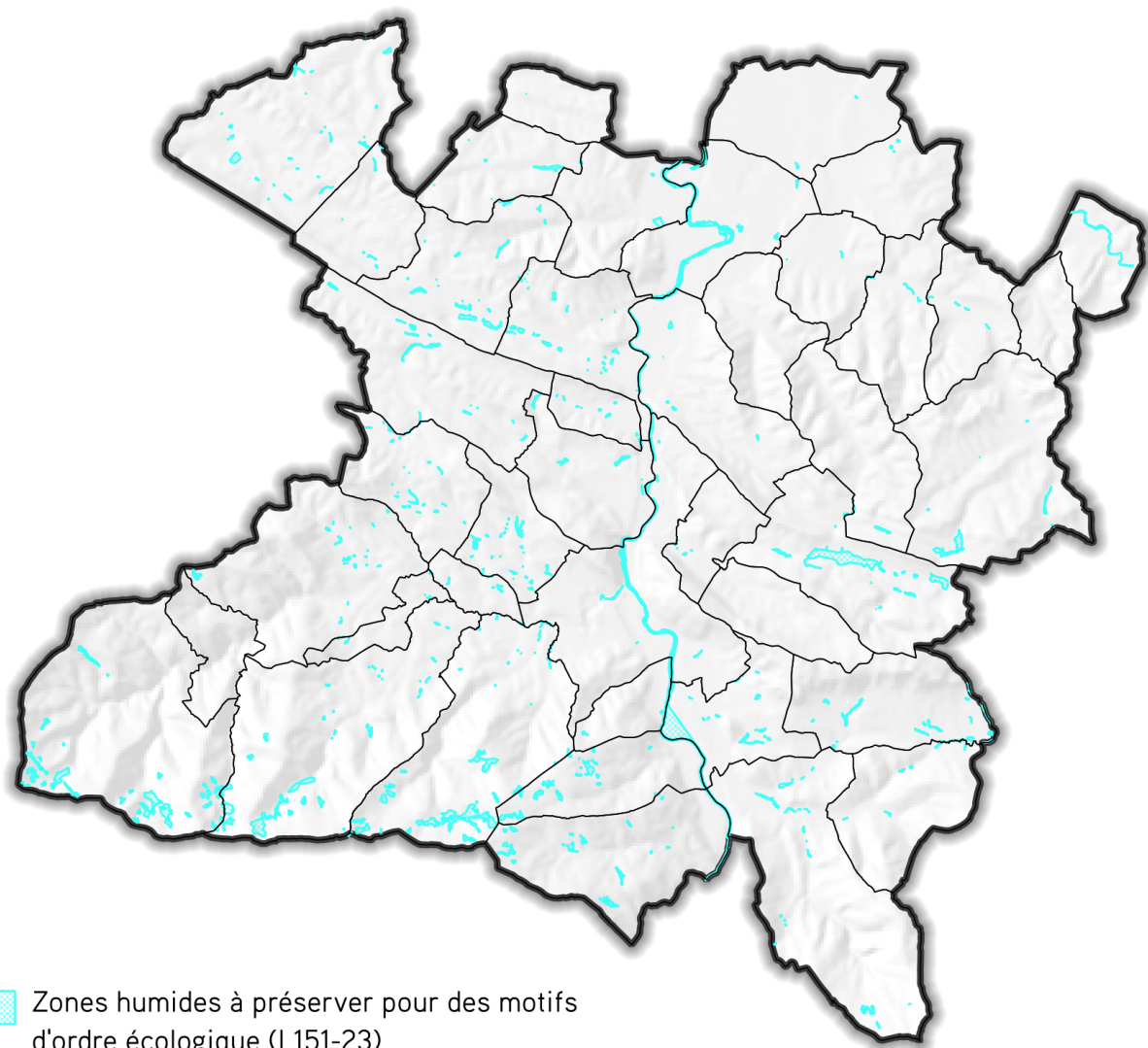
LES ZONES HUMIDES A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)

Le règlement graphique identifie **526 hectares** en raison de la présence d'une **zone humide**. Ces secteurs sont identifiés au règlement graphique avec un aplat quadrillé bleu clair.

La donnée utilisée est issue des recensements réalisés pour le SYMAR (Syndicat Mixte d'Aménagement des Rivières du Val d'Ariège), le PNRPA (Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises) et l'ANACEN (Ana-Conservatoire d'espaces naturels Ariège). Ont également été ajoutés les zones humides repérées par un écologue lors de son passage sur les zones potentiellement à urbaniser en extension dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification.

Les zones humides sont des milieux naturels essentiels pour la régulation du cycle de l'eau, elles jouent un rôle crucial dans le fonctionnement des eaux de surface et souterraines, contribuant à la prévention des inondations et à la recharge des nappes phréatiques. Elles participent au maintien et au développement de la biodiversité du territoire car elles abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales. Ces zones humides filtrent et purifient l'eau, améliorant ainsi significativement sa qualité. Enfin, elles contribuent à la résilience du territoire de L'agglo Foix-Varilhes face aux impacts du changement climatique.

Pour cela, le règlement écrit sanctuarise ces espaces en interdisant les nouvelles constructions, les extensions et les aménagements. Les seules dérogations doivent se justifier au regard d'une des composantes de l'ordre public : la sécurité et la salubrité. Des aménagements légers sont également permis sous conditions. Les critères d'autorisation sont liés à leur faible, voire, à l'absence d'impact sur le milieu humide, ainsi qu'à leurs conditions de remise en état.



 Zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)

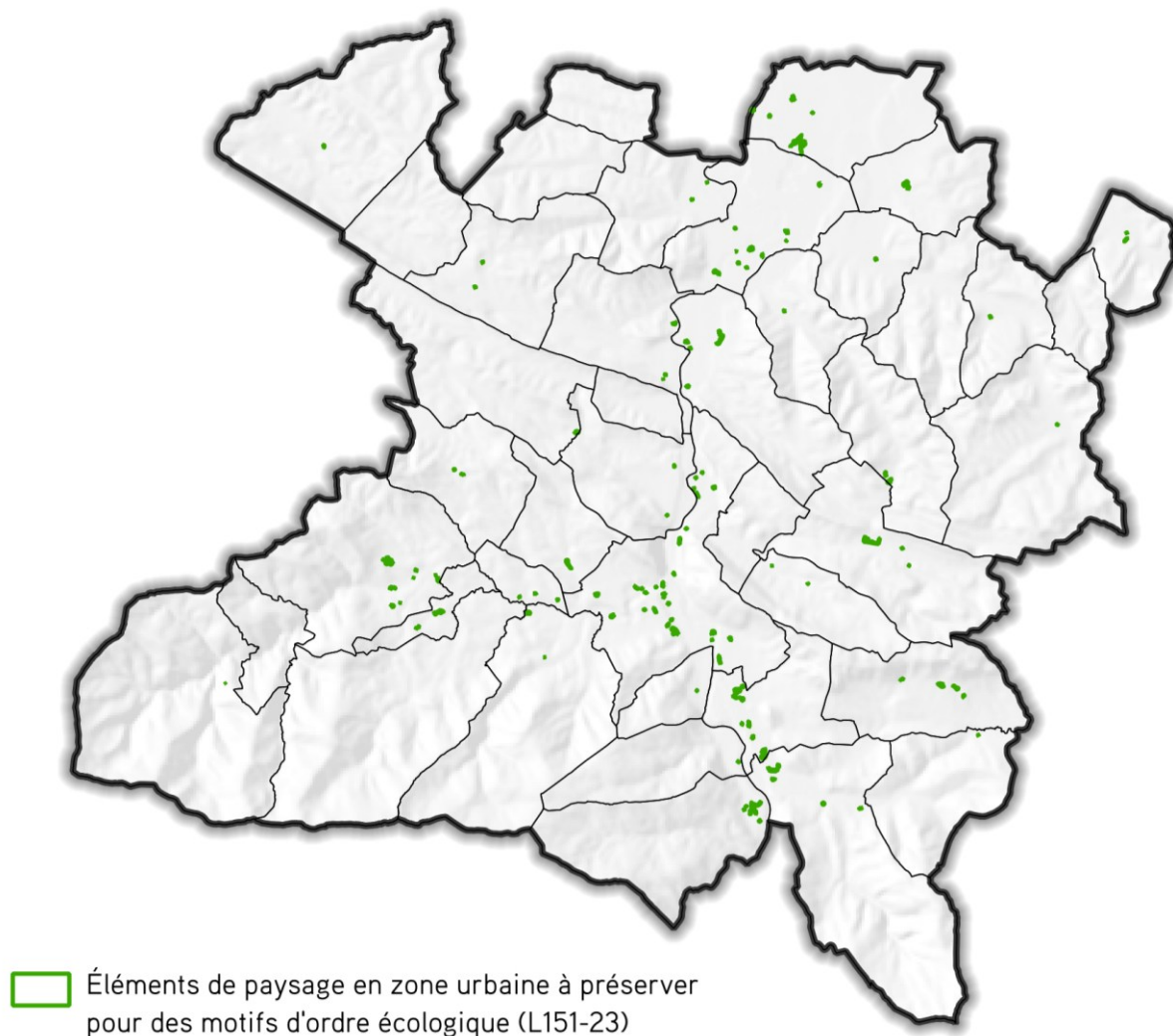
LES ELEMENTS DU PAYSAGE EN ZONE URBAINE A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)

Le règlement graphique identifie **24 hectares** d'éléments du paysage, en zone urbaine, à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Ces secteurs sont identifiés au règlement graphique avec un aplat d'étoiles vertes. Ils ont été repérés lors de la réalisation de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Malgré leur caractère ponctuel, ces éléments sont essentiels pour la préservation des corridors écologiques. Ils participent à la constitution d'un corridor en « pas japonais ». Cette appellation désigne une succession de secteurs naturels ou semi-naturels, de surfaces généralement réduites, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité, permettant ainsi à certaines espèces de passer de l'un à l'autre. En raison de leur localisation dans le tissu urbain, ces « éléments du paysage » sont menacés. La pression liée à la densification des espaces urbanisés incite à les rogner ou à les faire disparaître en faveur de nouvelles constructions. Cependant, ces secteurs participent d'une part à la préservation de la nature en ville, qui est source de qualité de vie et participe à la réduction des pollutions et nuisances et, d'autre part, à un fonctionnement plus global de préservation de la biodiversité, lié à la Trame Verte et Bleue.

Pour cela, le règlement écrit impose le maintien de ces éléments, et ne permet des dérogations que pour des raisons d'ordres public ou technique. Un périmètre supplémentaire de préservation, de 5 ou 10 mètres en fonction des travaux, est appliqué afin d'assurer une protection effective de ces éléments du

paysage. Cet espace tampon accorde à la biodiversité un espace supplémentaire de développement, lui permettant d'être affranchi des barrières urbaines, et d'éviter qu'elle soit contrainte par un grignotage des sols supplémentaire.



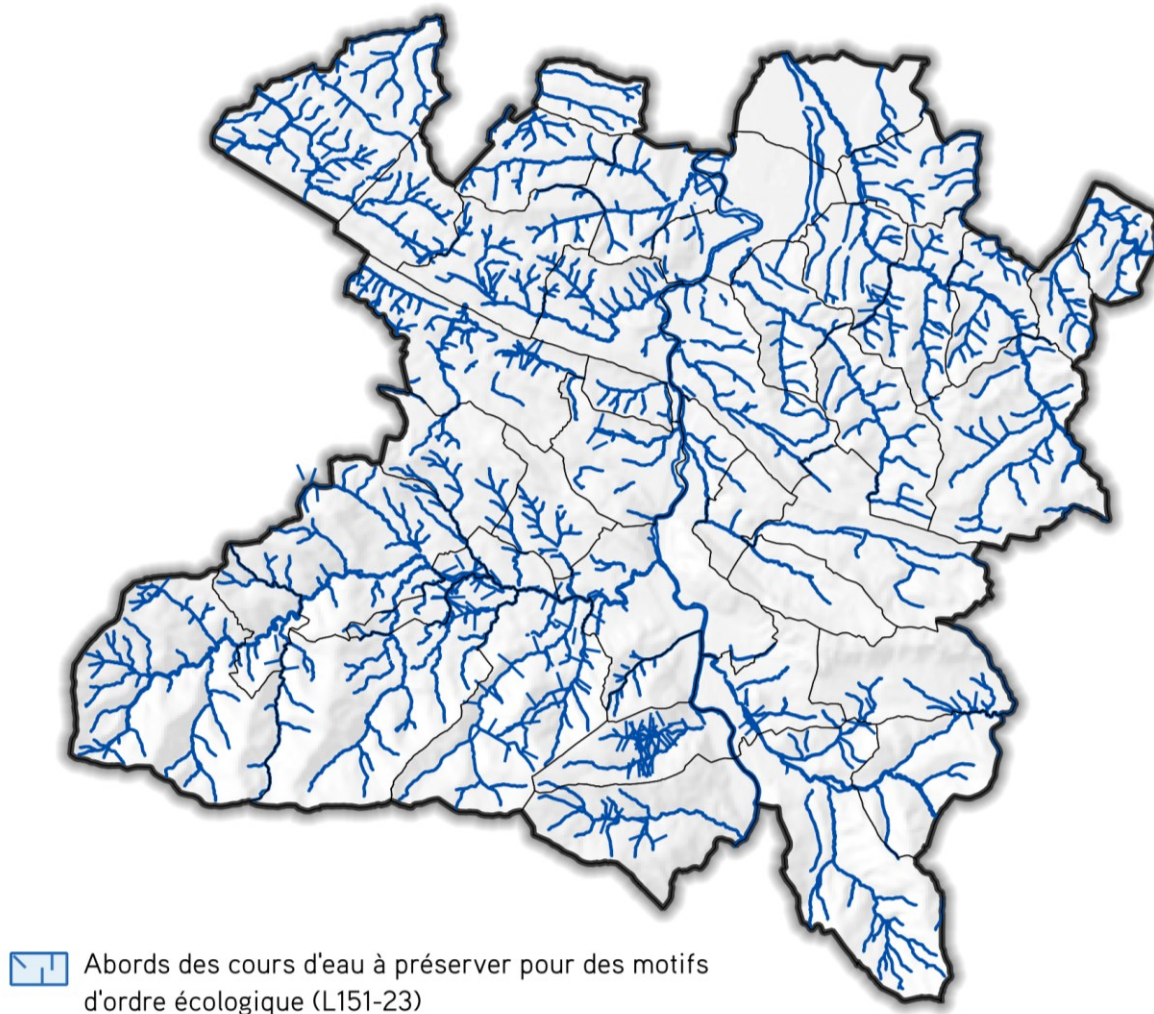
LES ABORDS DES COURS D'EAU A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)

Le règlement graphique identifie les abords des cours d'eau à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Cela correspond plus précisément au lit du cours d'eau, ainsi qu'à un périmètre d'environ 5 mètres de part et d'autre des limites du lit, correspondant à ses berges. Ce périmètre peut également englober les ripisylves, les prairies humides ou le bras mort situés à proximité.

Ces données sont issues de la Trame verte et bleue, et plus précisément du SIE (système d'information sur l'eau) Adour-Garonne, de la cartographie des cours d'eau de la DDT, de l'atlas des zones inondables, du zonage réglementaire PPRN et des études spécifiques (L'Arget par exemple), de la BD TOPAGE 2020 retravaillée sur photographie aérienne (élimination des surfaces en eau à l'aspect très artificiel + précisions contours) et croisée avec l'OCSGE (Occupation du sol IGN, 2019), et des ripisylves localisées par le SYMAR. Ces abords sont identifiés au règlement graphique avec un aplat bleu.

Au sein de ces secteurs, seuls sont autorisés les interventions et les constructions, installations et aménagements liés à la gestion des cours d'eau et à la production d'énergie hydroélectrique, ou répondant à un motif d'intérêt général. Afin de préserver la végétation et les berges, et de permettre la libre circulation de la faune, les clôtures sont soumises à un recul.

La préservation de ces espaces permet aux cours d'eau de jouer leur rôle d'épuration naturelle, préserver la biodiversité qu'ils abritent, fertiliser les sols, stocker l'eau quand leur niveau augmente et d'atténuer l'onde de crue lorsqu'ils débordent, préserver ces entités paysagères, qui constituent une source de bien-être.



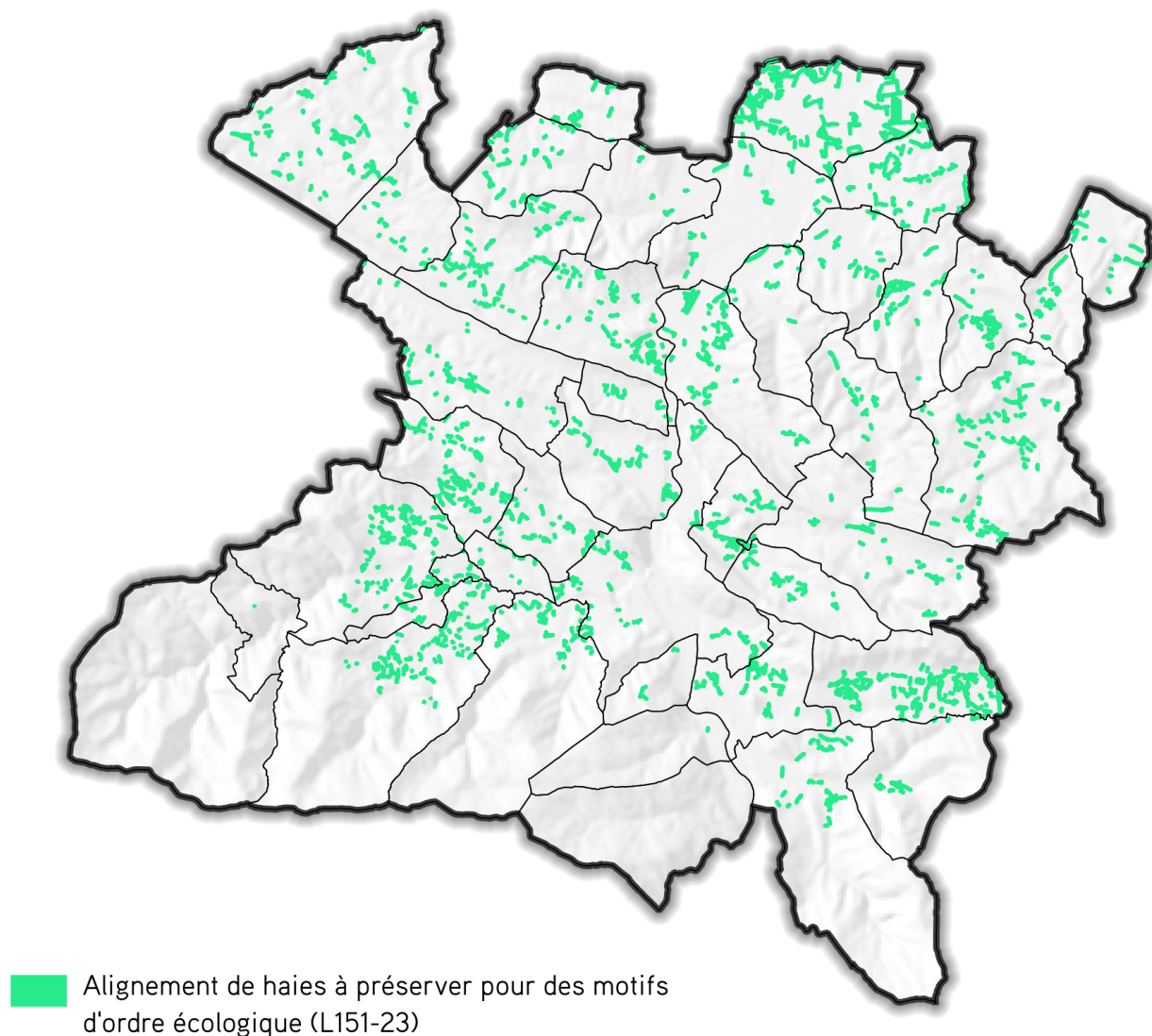
LES ALIGNEMENTS DE HAIES A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (L151-23)

Le règlement graphique identifie les alignements de haies à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Ceux-ci sont identifiés à l'aide d'un aplat vert clair. Elles ont été localisées par photo-interprétation afin d'identifier uniquement les haies bocagères qui ont un rôle significatif dans la fonctionnalité écologique du territoire.

Une haie est constituée d'arbres, d'arbustes, de ronces, de branchages, servant à délimiter un champ, un jardin... Le bocage est quant à lui un paysage agricole composé d'une mosaïque de prairies et de cultures de tailles et formes variables, délimitée par des haies, avec ou sans talus, souvent associées à des bois et des réseaux de mares. A eux deux, ils sont des trésors de biodiversité. Dans ces écosystèmes vivent de nombreuses espèces animales et végétales, qui participent à la richesse de ces environnements. Ils ont pour principaux objectifs : la conservation de la biodiversité, le stockage du carbone, la stabilisation et l'enrichissement des sols, la régulation des inondations et l'épuration des eaux, la fonction de barrière physique contre les produits phytosanitaires.

Pour les préserver, le règlement écrit impose le maintien de ces éléments, et ne permet des dérogations que pour des raisons d'ordres public ou technique. Un périmètre supplémentaire de préservation, de 5 ou 10 mètres en fonction des travaux, est appliqué afin d'assurer une protection effective de ces alignements. Cet espace tampon accorde à la biodiversité un espace supplémentaire de développement,

lui permettant d'être affranchi des contraintes anthropocentrées, et d'éviter qu'elle soit altérée par une modification des sols.



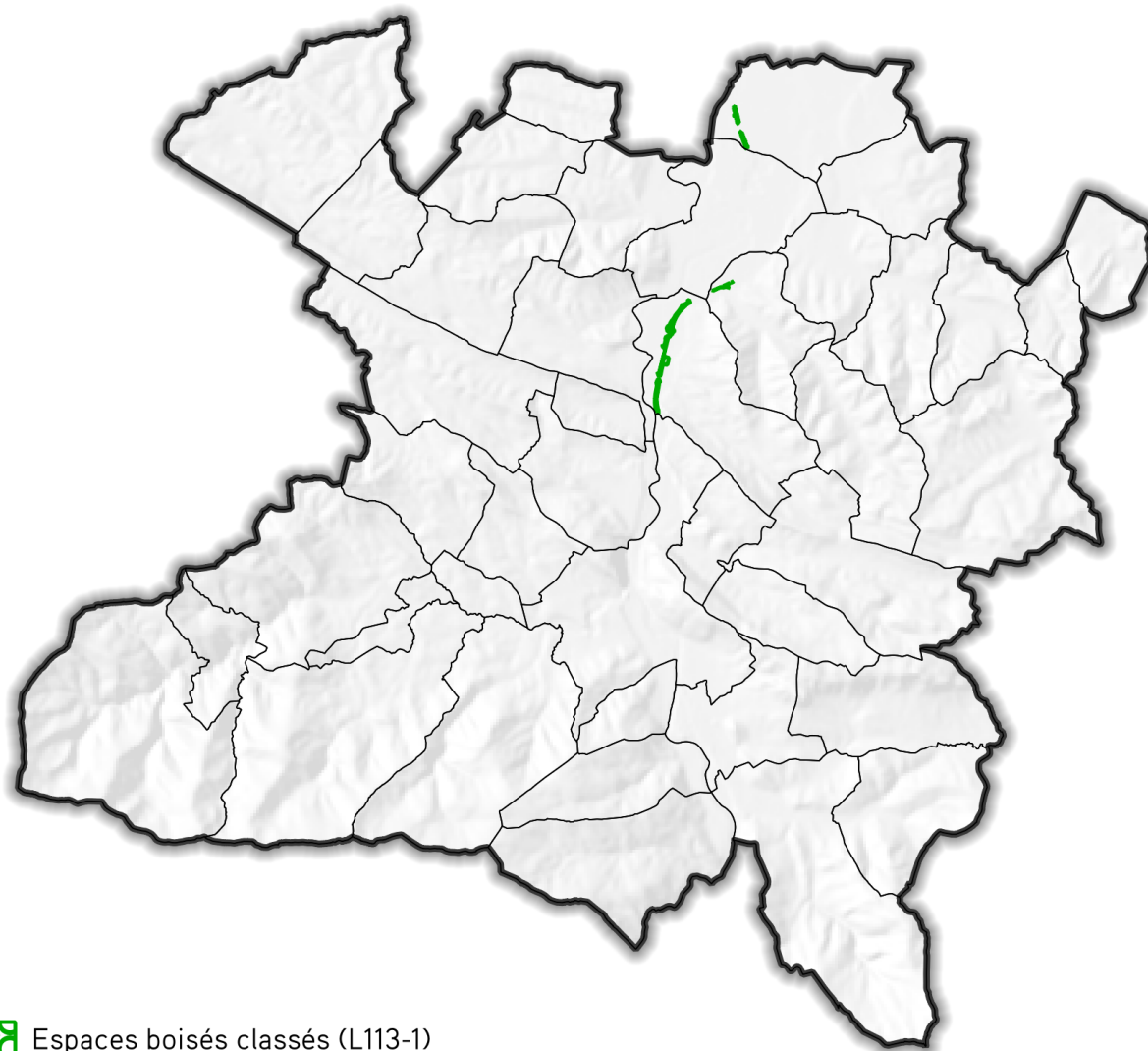
LES ESPACES BOISÉS CLASSES (L113-1)

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le règlement graphique identifie des espaces boisés classés (EBC), identifiables grâce à un aplat vert. **16,4 hectares** correspondant à des boisements ou des arbres isolés ayant une valeur réelle sont protégés strictement. L'objectif est de préserver durablement les masses boisées et les arbres aux qualités particulières. Pour cela, le règlement écrit y interdit tout changement d'occupation du sol les compromettant, ainsi que le défrichement, et soumet à autorisation les coupes ou abattages des arbres.

Ces EBC sont situés le long de la RN20, à Saint-Jean-de-Verges, Dalou et Verniolle. L'objectif est de préserver les constructions des nuisances causées par la proximité avec cette route nationale. Cela permet également de réduire l'impact paysager due par cette cohabitation.



Espaces boisés classés (L113-1)

LES SECTEURS A PROTEGER EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL (R151-34-2°)

Au titre de l'article R151-34-2°

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

Ces secteurs concernent les deux carrières existantes et en activité présentes sur le territoire de L'agglo. Ces secteurs sont identifiés au titre de l'article R151-34-2° afin de permettre la poursuite de leur activité conformément aux arrêtés préfectoraux autorisant et conditionnant ces activités ainsi que les modalités d'insertion et de remise en état des sites. Y sont donc autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles en lien avec l'activité de carrière.





A landscape photograph showing a grassy field with several trees, some bare and some with leaves, and a stone wall in the background. A large green number '4' is overlaid on the left side of the image. A teal rectangular box covers the right side of the image, containing white text.

4

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. PRINCIPES METHODOLOGIQUES

GENERAUX

Les OAP définies sur le territoire sont principalement localisées sur des secteurs non bâtis, au sein du tissu urbain. Afin d'encadrer le développement urbain futur, des principes d'aménagement ont été définis sur chacun de ces secteurs.

Au regard de la configuration du territoire et de la volonté d'encadrer le développement urbain au sein de l'Agglo, un travail de catégorisation des OAP a été réalisé permettant de mettre en exergue deux traductions réglementaires complémentaires :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : elles comprennent les secteurs de projet, identifiés sur des secteurs classés en continuité de l'urbanisation et venant combler principalement des espaces de plus de 6 000m² au sein du tissu urbanisé. Au regard de certains enjeux, notamment de desserte, des exceptions ont pu être faites sur des secteurs présentant une surface inférieure au seuil. Ces secteurs sont couverts par un zonage A Urbaniser (AU), indicé et qui renvoi à des parties de règlement écrit.
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Optimisation foncière : elles regroupent les secteurs de projets dont la surface est comprise entre 1 000 et 6 000m² au sein des espaces urbanisés, qui présente des enjeux d'optimisation foncière et de production de logements. Ces secteurs sont en zone Urbaine (U) dans le PLUI-H.

En synthèse, la catégorisation des différents secteurs d'urbanisation s'est faite au travers de différents critères :

Zone urbaine insérée au sein du tissu bâti, où s'applique uniquement le règlement de la zone	OAP multisites	OAP sectorielles
• Parcelles ou unités foncières inférieures à 1 000m²	• Parcelles ou unités foncières comprises entre 1000 et 6000m² ; • Secteurs en zone urbaine ; • Pas d'enjeux d'accès, de desserte, de paysage ; • Uniquement des secteurs à vocation d'habitat ; • Secteur avec un propriétaire.	• Secteurs dont la surface est supérieure à 6000m² ; • Secteurs en zone urbaine ou en extension de cette dernière ; • Avec des enjeux d'accès, de desserte, de paysage ; • Secteurs avec des vocations multiples ou d'autres vocations que de l'habitat ; • Secteurs avec un ou des propriétaires.

En parallèle, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue a été élaborée à l'échelle de l'intercommunalité afin de traduire réglementairement les orientations définies dans le PADD, visant à l'amélioration, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques présents sur le territoire. L'élaboration de cette OAP permet de répondre à l'obligation fixée dans l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* ».

2. LES OAP SECTORIELLES –

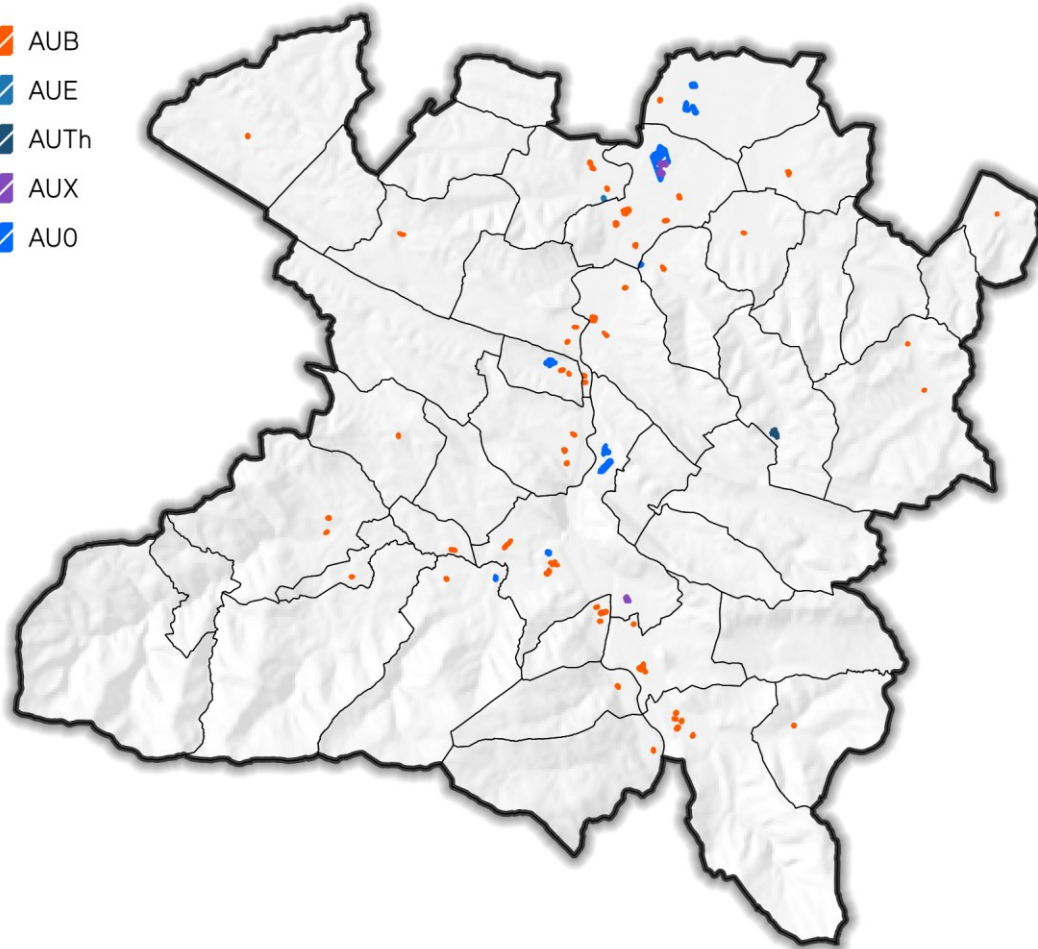
Le PLUI-H comprend un dossier regroupant l'ensemble des OAP sectorielles du territoire, définies sur des secteurs, principalement de plus de 6 000m². Hiérarchisée par commune, une étude est faite pour chaque OAP, permettant de détailler les principes d'aménagement envisagés sur ces secteurs. Les OAP regroupent :

- Le schéma d'aménagement des OAP ;
- Une fiche détaillée présentant les principaux éléments pour chacune des OAP ;
- Les enjeux du PADD auxquels se raccordent les OAP ;
- Le descriptif des OAP qui se structure autour de trois éléments :
- La programmation sur le site, la qualité urbaine et architecturale projetée sur le site,
- La desserte du lot et les aménagements envisagés pour répondre aux besoins en matière de mobilité,
- Les aménagements prévus pour la prise en compte des enjeux environnementaux, le traitement paysager et patrimonial.
- La mise en œuvre de l'urbanisation de l'OAP envisagée (opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone) et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.
- Le descriptif détaillé, présent pour chacune des OAP permet donc de préciser le projet.

La cartographie ci-dessous recense l'ensemble des zones AU du territoire faisant l'objet d'une OAP. Une exception est faite pour les zones AU0 dont la définition de l'OAP n'est pas obligatoire et qui n'en sont donc pas toutes couvertes.

Localisation et délimitation des zones AU

-  AUB
-  AUE
-  AUTH
-  AUX
-  AU0



LES SCHEMAS D'AMENAGEMENT : UNE LEGENDE PERMETTANT DE REPONDRE A DIFFERENTS ENJEUX

Chaque OAP compte un schéma d'aménagement permettant de préciser le projet et ce qu'il est envisagé. Une légende commune a été établie pour l'ensemble des schémas d'OAP permettant ainsi de prendre en compte les enjeux présents sur les sites, d'envisager des aménagements adaptés au regard de la configuration des différents secteurs et de répondre aux éléments présents dans le PADD.

Les vocations

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante d'équipement
-  Secteur à vocation de camping

Pour chacune des OAP, la vocation ou les vocations sur le secteur sont affichées par un aplat de couleur dans le schéma. Cette représentation permet une facilité de lecture et de compréhension de chacune des OAP.

Le paysage, l'environnement et le petit patrimoine

-  Arbre existant à préserver
-  Arbre à créer
-  Verger à conserver
-  Alignement arboré à créer / à préserver
-  Haies à créer / à préserver

Les aménagements envisagés sur les secteurs d'OAP veillent à la prise en compte de la qualité paysagère par la préservation des arbres existants et la végétalisation nouvelle des sites.

Les limites avec les espaces agricoles ont également été traitées par le biais de ces aménagements.

-  Elément patrimonial à valoriser
-  Patrimoine vernaculaire à préserver
-  Muret

Le patrimoine vernaculaire s'inscrit comme un élément d'identité fort pour le territoire et se traduit de manière concrète par sa préservation : par le biais des OAP, une identification et une préservation est donc souhaitée.

-  Espace naturel aquatique à protéger
-  Zone tampon à créer
-  Espace naturel végétal à protéger

Par le biais des OAP, des éléments présents sur ces secteurs ont été identifiés comme à préserver de l'urbanisation et dont il faudra tenir compte dans l'aménagement du site.

-  Talus

Des éléments spécifiques au site sont également mentionnés dans les OAP, permettant ainsi leur prise en compte dans les aménagements.

Les mobilités

-  Principe d'accès à créer / à préserver
-  Voie de desserte à préserver
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison mode doux à créer
-  Liaison mode doux à préserver

Pour chacune des OAP, des principes d'accès et de voirie ont été définis, permettant de répondre aux réalités du territoire. Autant que possible, les aménagements envisagés sont privilégiés sur des voies existantes.

Les aménagements envisagés dans les OAP veillent également à la création de cheminements doux afin d'encourager la pratique des modes actifs et de

permettre lorsque cela est possible une connectivité entre les quartiers.

- Aire de retournement
- Ⓟ Espace de stationnement à créer
- ↓ Accès à créer

Afin de faciliter les circulations sur les secteurs d'aménagement, les projets tiennent compte des besoins en termes de stationnement et de giration, tout en veillant à une sécurisation des entrées et des sorties.

Les aménagements et implantations des habitations

- Espace public et partagé végétalisé à préserver / à créer
- Espace vert à préserver/ à créer

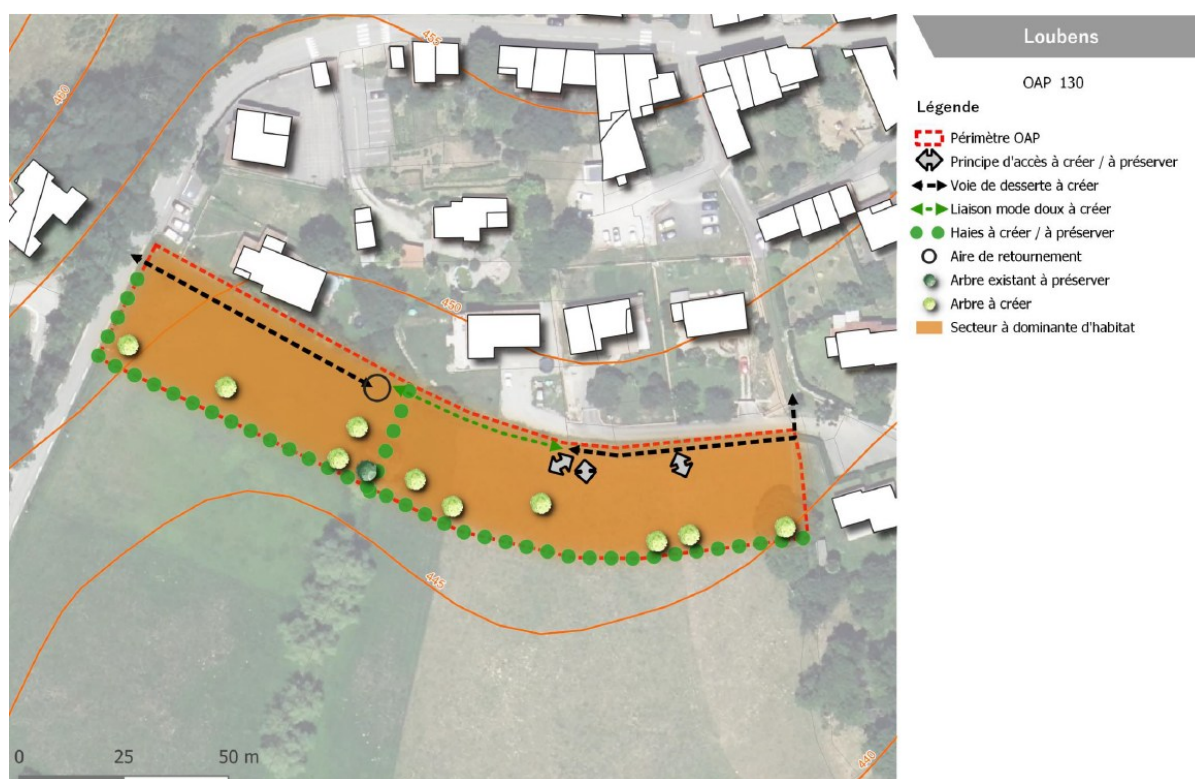
Les OAP prévoient des aménagements permettant le bien vivre sur le territoire et le cadre de vie.

- Front bâti
- ▲▲ Recul

Bien que l'implantation des constructions soit règlementée dans le règlement écrit, des éléments ont été fixés dans les OAP afin d'apporter des éléments spécifiques pour chacune d'elles répondant ainsi au contexte local.

- Ouvrage de gestion des eaux pluviales à créer

Sur certains secteurs, il est prévu une gestion spécifique des eaux pluviales permettant ainsi d'être géré sur l'ensemble de l'OAP.



Exemple de schéma d'OAP

LE DESCRIPTIF DES OAP

Les éléments de descriptions des OAP veillent à détailler plus spécifiquement ce qu'il est envisagé sur chacun des périmètres et apporter des précisions sur les aménagements attendus.

Les OAP découlent des orientations et des choix qui ont été pris dans le PADD. Aussi, pour chacune des OAP, un renvoi a été fait vers les orientations du PADD permettant de justifier chacune d'elles.

Exemples d'enjeux mentionnés dans les OAP

Enjeux de l'OAP

- Renforcer la filière du tourisme vert et patrimonial

Enjeux de l'OAP

- Préserver les espaces forestiers et boisés dans toute leur diversité
- Intégrer l'urbanisation aux paysages

Le PLUi-H répond aux objectifs de densité fixés par le SCoT. Afin d'œuvrer pour une densification des communes et pour répondre au besoin en logements sur le territoire, les chiffres de production de logements dans le document sont des minimaux.

Le SCoT fixe également des objectifs de productions de logements sociaux à l'échelle de chaque commune du territoire. Ces pourcentages communaux sont repris dans chacune des OAP. Pour certaines d'entre elles, une production de logements sociaux est attendue et mentionnée dans le texte permettant ainsi de répondre aux attentes de production de logements dans le volet H du PLUi-H.

L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Au regard de la temporalité du PLUi (2026-2035), le phasage des OAP se fait en deux temps :

- Temps 1 : 2026-31/12/2030;
- Temps 2 : 01/01/2031-2035.

Le premier temps envisagé de six ans, correspond à plusieurs éléments et notamment la temporalité d'application du PLH et le bilan à 6 ans à faire après approbation du PLUi-H comme édictée dans l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan [...] ».

La deuxième temporalité du phasage, correspond notamment à la deuxième tranche de la Loi Climat et Résilience, post 2031, jusqu'aux 10 ans du PLUi-H.

Pour chacune des OAP, un travail de catégorisation de chacune d'elle a été faite dans l'échéancier à partir de plusieurs facteurs :

- La volonté des élus,
- La rétention foncière connue sur certains secteurs,
- La localisation au sein de la commune.

A noter que lorsque la commune ne compte qu'une seule OAP, le choix a été fait de positionner le secteur dans le temps 1 afin de permettre un développement urbain sur la commune.

JUSTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Le tableau ci-dessous permet d'exposer les choix qui ont été fait en matière de localisation et des principaux aménagements envisagés pour l'ensemble des OAP réalisée sur le territoire.

	N° de l'OAP	Justification des choix	Échéancier
Bénac	94	L'OAP envisagée sur ce secteur s'inscrit en continuité de la zone urbaine existante, en cœur de bourg. La position particulière de cette OAP vient conforter le centre ancien de Bénac, tout en veillant au développement limité de la commune de manière mesurée. L'aménagement projeté se veut qualitatif et permet de maintenir une cohérence urbaine en matière d'implantation, de hauteur et de formes urbaines avec le centre historique de Bénac. Une attention particulière est portée à la préservation du patrimoine avec notamment la volonté de maintenir les vestiges du muret existant. Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de cette OAP s'inscrivent dans une volonté forte de préservation du cadre de vie et de la qualité architecturale et urbaine de la commune.	2026 – 31/12/2030
Celles	346	Le secteur est localisé en continuité du bourg. Son urbanisation s'inscrit en cohérence avec les logements anciens à proximité (mitoyenneté, front bâti...) et les aménagements urbains existants à proximité. L'orientation a été prise en compte dans le schéma pour garantir une orientation Nord/Sud	01/01/2031-2035
Coussa	493	L'urbanisation du secteur vient combler un espace en densification aujourd'hui au sein de la trame urbaine. Un emplacement réservé est positionné à proximité du secteur de l'OAP et vise à l'aménagement du secteur afin de prévoir la création d'un cheminement pour les modes actifs.	2026-31/12/2030
Crampagna	174	L'OAP est envisagée en continuité de l'existant, avec 4 nouveaux logements. Le secteur bénéficiera d'aménagement venant conforter le quartier existant avec notamment la création d'un espace de stationnement ainsi que la création d'une connexion pour un cheminement pour les modes actifs.	01/01/2031 - 2035
	491	Cette OAP vient combler un espace aujourd'hui libre de toute urbanisation mais inséré de toute part par des logements. L'aménagement envisagé permettra de réaliser un bouclage de la voirie et de desservir l'ensemble des lots du site. L'objectif est également de limiter les accès depuis les voiries existantes.	01/01/2031 - 3035
	55	Ce secteur vient combler un espace libre, au sein de la trame bâtie. L'aménagement de la zone tient compte de la topographie du site, en pente sur la partie sud-ouest ainsi que des espaces naturels qui y sont présents.	01/01/2031 - 2035
	69	L'urbanisation du secteur vient combler un espace laisser libre. L'OAP prévoit l'aménagement du secteur afin d'optimiser la desserte de chacun des lots et limiter les sorties multiples depuis la voie existante.	01/01/2031 - 2035
Dalou	81	L'urbanisation du secteur se situe dans un secteur à densifier sur la commune, localisé au sein des espaces bâtis. Les aménagements envisagés sur l'OAP préservent la visibilité depuis le carrefour routier. La végétalisation présente sur le secteur sera maintenue.	01/01/2031 - 2035
Ferrières-sur- Aveyron	383	L'OAP se situe sur un secteur stratégique, au cœur de la commune et à proximité des principaux équipements et commerces. L'aménagement envisagé prévoit une certaine densité de logements, avec une typologie de bâti variée. Le traitement paysager de la zone est pris en compte	01/01/2031 – 2035

		dans ce secteur, avec notamment la plantation et le maintien des arbres présents sur le site.	
	384	L'urbanisation du secteur s'inscrit dans une zone enclavée entre deux voies et un espace urbanisé. L'aménagement du secteur prévoit la construction de nouveaux logements, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux du site (muret à préserver), des enjeux paysagers (plantation d'arbres et de haies) et de sécurité (une seule sortie sur le chemin d'accès).	2026-31/12/2030
	385	L'urbanisation du secteur prévoit la création de logements sociaux. L'aménagement du secteur ouest, via la construction d'un équipement et d'un espace vert, permettra de créer un espace de centralité structurant et attractif, à la fois pour les logements présents sur le site mais également pour les logements à proximité. Des cheminements pour les modes actifs viendront connecter les secteurs bâtis entre eux. L'aménagement de la zone tient compte du paysage, avec notamment la plantation de haies et d'alignement d'arbres sur le secteur.	2026-31/12/2030
Foix	401	L'OAP prévoit le comblement de plusieurs espaces libres au sein de la trame urbaine, dans un environnement particulièrement bâti. L'aménagement s'appuie sur des infrastructures routières existantes et évite de multiplier les accès sur les voies existantes. Une attention particulière est portée sur le traitement paysager, avec la création d'un linéaire de haie, le maintien des arbres existants et l'aménagement d'un espace public végétalisé.	01/01/2031 - 2035
	402	L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le prolongement de programme de logements à proximité, d'ores-et-déjà construit. Les voiries s'insèrent dans la continuité de voies existantes. Les enjeux de biodiversité sont pris en compte et traduit par la préservation des espaces boisés au sud de l'OAP.	2026-31/12/2030
	405	Le projet envisagé sur ce secteur prévoit la construction de logements en densification, au sein d'une trame urbaine pavillonnaire. La création de voirie sera limitée et viendra s'appuyer sur des éléments existants. Les accès à chacun des lots se feront depuis ces voies créées.	01/01/2031 - 2035
	407	L'urbanisation de la zone s'inscrit dans un secteur aujourd'hui laissé libre et situé au sein d'une trame bâtie. Une seule voie d'accès permettra de desservir l'ensemble des lots et ainsi prendre en compte la sécurité routière. Le projet vient également répondre à des enjeux d'intégration paysagère avec le maintien d'arbre existant. La zone est classée en AU fermé en raison d'un défaut d'assainissement.	/
	408	Le projet porté sur ce secteur prévoit la création de nombreux logements en extension urbaine. Ce projet, présent dans le PLU en vigueur de la commune prévoit un phasage pour son développement comme exposé dans l'OAP visant ainsi à limiter le mitage et prévoir des aménagements adaptés au secteur. La création de liaisons pour les modes actifs permet de relier le nouveau quartier au reste de la commune. Enfin, la prise en compte des enjeux paysagers est traitée notamment par le maintien des arbres existants ou la création de haies. La zone est classée en AU fermé en raison d'un défaut d'assainissement. Au regard de la production de logements sociaux envisagée sur ce secteur, l'urbanisation de cette zone est prioritaire dès lors que les travaux d'assainissement seront réalisés.	/
	476	Ce secteur de développement voué à de l'activité économique se situe en continuité d'un espace dédié à cette vocation et enclavé au sein d'espaces urbanisés. Les aménagements envisagés tiennent compte du patrimoine et du paysage avec la préservation des murets présents sur	/

		la zone ainsi que le maintien des arbres existants. La zone est classée en AU fermé en raison d'un défaut d'assainissement.	
	1002	L'OAP envisagée sur la zone s'inscrit dans une volonté de conforter la zone d'activité commerciale de Peysales à Foix. Ce secteur fait l'objet d'une réserve foncière, permettant à la fois de répondre au besoin commercial du territoire, tout en envisageant une réflexion sur les aménagements en matière de mobilité. Bien que s'inscrivant dans un espace en extension, une attention particulière est portée sur l'intégration paysagère de la zone avec notamment la végétalisation des abords de la zone, en limite avec l'espace agricole.	01/01/2031 - 2035
Ganac	421	Ce secteur vient combler un espace en densification, entre plusieurs habitations sur la commune de Ganac. Un accès unique avec une voirie interne sera aménagé afin de permettre la desserte de l'ensemble des lots et limiter les risques. Le maintien de l'espace naturel végétal ainsi que la création d'une haie, en frange de l'urbanisation, participent à la qualité paysagère et de la biodiversité du site.	01/01/2031 - 2035
Gudas	504	L'OAP prévoit l'extension du camping existant sur la commune de Gudas. Une attention particulière est portée sur le maintien des espaces naturels boisés sur le site et de la gestion de l'interface avec l'espace agricole.	01/01/2031 - 2035
Loubens	130	La localisation de la zone d'OAP est créée en frange du village existant et permet un maintien de la silhouette du village. Les lots seront desservis par deux voies d'accès, permettant ainsi de limiter et sécuriser les entrées et sorties. Une attention particulière est portée à la frange entre l'espace agricole et urbain mais aussi au maintien de la qualité paysagère du site, passant ainsi par la plantation d'arbres et de haies, et des formes urbaines imposant la construction en rez-de-chaussée.	01/01/2031 - 2035
Loubières	322	Cette OAP est située à proximité du centre du village, dans le prolongement d'un futur espace public végétalisé. Les principes édictés dans l'OAP veillent à une qualité urbaine et paysagère du secteur, notamment par les principes d'implantation des constructions et les éléments de préservation paysagère.	01/01/2031 - 2035
	323	La création de quatre logements sur le secteur se fait en continuité des espaces urbanisés à proximité. La voie qui sera créée permettra de créer un bouclage et ainsi de faciliter les mobilités du secteur. Un traitement des franges avec l'espace agricole est envisagé.	01/01/2031 - 2035
	505	Ce secteur est aujourd'hui construit et l'OAP a été élaborée en vue de la rénovation des bâtiments existants. Une attention particulière est portée sur cette OAP pour le maintien de la biodiversité du site avec notamment le maintien des espaces de biodiversité présent. La réalisation des travaux est conditionnée à la mise aux normes des réseaux. Suite aux avis du SMDEA et de la nécessité de mettre en conformité les réseaux sur ce secteur mais aussi le manque de connaissance du projet envisagé, le zonage sur ce secteur sera modifié en AU0. A ce titre, le schéma d'aménagement a néanmoins été réalisé afin d'anticiper l'ouverture de la zone lors de la mise en place des réseaux. Une justification de l'aménagement envisagée sera réalisée lors de l'ouverture de la zone.	/

Montégut-Plantaurel	230	Le développement du secteur s'inscrit dans le prolongement d'un espace bâti existant. L'OAP reprend les principales caractéristiques de l'espace bâti à l'ouest afin de créer une cohérence d'ensemble. Le traitement des lisières agricoles est pris en compte au travers de plusieurs outils dans l'OAP (l'espace tampon, la plantation de haie...).	01/01/2031 - 2035
Montgailhard	321	Ce secteur se compose de deux espaces : la partie nord avec des logements individuels et une partie sud avec du logement social. Le réseau de voirie envisagé permet la création de bouclage et de nouveaux fonctionnement urbain pour la commune. Un recul depuis la voie ferrée sera maintenu avec un traitement végétal pour en limiter les nuisances. Les éléments végétaux seront autant que possible maintenu.	2026-31/12/2030
	502	L'OAP s'inscrit dans un espace à densifier. Un accès unique est créé pour desservir l'ensemble des lots. Les aménagements envisagés prennent en compte les enjeux paysagers et de limitation des nuisances. Le stationnement envisagé permettra de répondre à un besoin des logements à proximité.	2026-31/12/2030
Montoulieu	258	L'urbanisation du secteur vient compléter un espace en densification sur la commune de Montoulieu. Le choix a été fait de créer une voirie unique permettant de desservir l'ensemble des lots. Des espaces verts et un linéaire de haie sont prévu sur le secteur, permettant de préserver le paysage et la qualité du site.	01/01/2031-2035
Prayols	495	L'aménagement envisagé sur l'OAP prévoit de recréer un front bâti avec des maisons mitoyennes afin de maintenir une cohérence avec le centre ancien. Les aménagements du site viendront conforter le village de Prayols, tout en maintenant une qualité paysagère au site, avec notamment la création d'espace de stationnement et d'espace public.	01/01/2031-2035
Rieux-de-Pelleport	63	L'OAP est définie sur l'emplacement d'un ancien bâtiment. Le maillage routier envisagé dans l'aménagement vise à créer de nouveaux bouclages et faciliter les mobilités. La plantation de haie permettra d'atténuer les nuisances entre les futurs logements et les activités.	2026-31/12/2030
	250	Le périmètre de l'OAP se situe dans un espace en densification. Le maintien des arbres existants au sud de la zone permet de prendre en compte les enjeux de biodiversité présent. Un seul accès est créé sur la zone afin de limiter les entrées et sorties depuis la voie existante.	2026-31/12/2030
	253	Le secteur identifié dans cette OAP est localisé dans un espace laissé libre au sein du tissu pavillonnaire. La lisière avec la RD11 est traitée afin d'en limiter les impacts sur les futurs logements. La création d'une entrée/sortie unique garantie la sécurité des futurs logements. Les aménagements envisagés sur le site permettront de garantir une qualité urbaine et un bien vivre, à l'échelle de l'OAP mais aussi des futurs logements présents sur le secteur.	01/01/2031-2035
	1003	Le secteur défini permet l'aménagement d'un espace à vocation sportive, permettant de conforter un équipement présent sur la commune de Rieux-de-Pelleport, avec la création de vestiaire et d'un espace de stationnement. Une attention particulière a été portée à l'aménagement envisagé afin de veiller à la préservation du paysage, en renforçant la végétalisation du secteur par la plantation de haies.	01/01/2031-2035

Saint-Félix-de-Rieutord	328	L'OAP se situe sur un secteur libre de toute urbanisation mais insérée dans le tissu bâti existant. Au regard du site, la voirie envisagée dans l'aménagement permet de créer un bouclage tout en évitant la multiplication des accès depuis la voirie. Une attention particulière est portée à la qualité du site (cheminement doux, maintien et plantation d'arbre). Le tronçon inconstructible matérialisé sur le schéma de l'OAP veille à préserver les réseaux souterrains existants sur la zone.	2026-31/12/2030
Saint-Jean-de-Verges	119	La localisation de cette OAP s'inscrit dans le comblement d'un espace aujourd'hui libre sur la commune. L'aménagement du secteur prend en compte la présence de la RD624 avec un recul à maintenir et un traitement végétal. L'OAP prévoit une mixité de logement important. Le maillage envisagé permettra de connecter le secteur à l'ensemble de la commune.	2026-31/12/2030
	126	Le secteur de l'OAP vient conforter un hameau existant. Une voie de desserte créée permet de desservir l'ensemble des lots de la zone. Les aménagements envisagés sur le secteur veillent à la qualité du site. L'OAP traite les franges agricoles, au travers de plusieurs aménagements et outils.	01/01/2031-2035
	498	L'OAP envisagé prévoit la création de logements individuel, desservi par un accès unique. La plantation de la haie en lisière avec l'activité agricole veille au traitement de la lisière entre les logements et l'espace agricole.	01/01/2031-2035
Saint-Martin-de-Caralp	62	Le site s'inscrit en continuité du centre ancien de Saint Martin. La topographie du site est prise en compte dans les aménagements du site avec notamment la desserte mutualisée des lots et la gestion des eaux pluviales. L'intégration paysagère du site et la gestion de la frange agricole sont traitées au travers des plantations envisagées dans l'OAP.	01/01/2031-2035
Saint-Paul-de-Jarrat	15	L'OAP permet la création de logements en continuité de l'existant. La voie de desserte existante est prolongée pour desservir les lots de la zone. Les aménagements envisagés sur la zone ainsi que la densité projetée veillent à la préservation de la biodiversité sur le secteur, de la zone humide et de son aire d'alimentation mais aussi du maintien des continuités écologique.	01/01/2031-2035
	86	La zone se situe dans un secteur pavillonnaire et s'inscrit dans le comblement d'une dent creuse. Un bouclage de la voirie permet de desservir l'ensemble des lots. L'aménagement de la zone tient compte du paysage avec notamment la préservation d'arbres sur le site, la création de haie et linéaire arboré.	2026-31/12/2030
	89	La définition de la zone s'inscrit en continuité d'une opération existante. La voie se prolonge sur le site de l'OAP et vient desservir l'ensemble des lots. L'aménagement du site est le prolongement de l'opération au nord de la zone.	2026-31/12/2030
	152	L'OAP se situe dans un espace en densification au sein de la commune et d'un tissu pavillonnaire. La desserte est commune à l'ensemble des lots afin de limiter les entrées et sorties depuis l'espace public. L'aménagement tient compte de la gestion de la lisière agricole (plantation d'une haie).	01/01/2031-2035
	1001	Le secteur d'urbanisation prévoit la création de nouveaux logements dans un espace en densification. La voirie qui permet la desserte de l'ensemble des lots vient créer un bouclage entre les deux lotissements existants. L'aménagement prévoit également la végétalisation de la voie	01/01/2031-2035

		et la création d'une liaison pour les modes actifs, permettant de se connecter au reste de la commune.	
Saint-Pierre-de-Rivières	389	La commune compte une OAP, qui s'inscrit en continuité d'une urbanisation existante. La voie d'accès est prolongée et dessert l'ensemble des lots, garantissant ainsi sa sécurité. L'aménagement prévoit la prise en compte de la gestion de la lisière avec l'espace agricole.	01/01/2031-2035
Serres-sur-Arget	21	La zone se situe en continuité de l'urbanisation existante et vient conforter ce secteur. Les accès sont mutualisés depuis la RD17 afin de sécuriser les déplacements. Les éléments de protection des espaces naturels permettent de garantir le maintien de la biodiversité et veille à l'intégration paysagère du site. L'interface entre espace agricole et développement urbain est également traité.	01/01/2031-2035
	99	La zone se situe dans le centre ancien de la commune. L'aménagement prévoit la prise en compte de la topographie du site avec la création d'un espace vert sur la partie vallonnée, visant également à créer un espace de transition avec le cimetière. Le maintien des arbres existants sur le secteur ainsi que la création de haie participent à l'intégration des logements au paysage.	01/01/2031 - 2035
Varilhes	409	Sur ce secteur, l'aménagement de la zone vient combler un espace libre au sein du tissu urbanisé. La configuration de la zone contraint la desserte et impose la création d'une aire de retournement. La création d'un cheminement pour les modes actifs permet de créer des connexions entre les différents espaces.	2026-31/12/2030
	410	L'urbanisation du secteur s'inscrit dans le comblement d'un espace aujourd'hui non construit au sein d'extension pavillonnaire. Le chemin de Lesquet forme une limite à l'urbanisation. La voirie proposée permet de limiter la multiplication des entrées et des sorties et ainsi de sécuriser les mobilités.	01/01/2031-2035
	411	L'urbanisation de ce secteur, à proximité de la gendarmerie s'inscrit dans le développement de la commune de Varilhes. Au regard de la taille du site, un phasage de l'OAP est mis en place en lien avec les deux temporalités fixées dans l'échéancier. L'aménagement de la zone prévoit de limiter la création de voirie, tout en optimisant les sens de circulation. Un espace vert est préservé sur le secteur, permettant ainsi d'aménager un espace public qui rayonnera à l'échelle du secteur concerné mais aussi pour les habitations à proximité. Les limites de l'OAP sont traitées par le biais d'un réseau de haie, visant ainsi à intégrer les constructions et préserver la qualité urbaine du site.	01/01/2031-2035
	414	L'aménagement de ce secteur prévoit sur la partie sud de conforter l'école avec la création d'une cantine et l'aménagement d'une aire de jeux. L'OAP prévoit la construction de plusieurs logements sur ce secteur stratégique, enclavée entre la voie ferrée et les habitations. Les enjeux de biodiversité ainsi que les éléments patrimoniaux sont pris en compte et traduit l'aménagement du secteur.	2026-31/12/2030
	416	Le secteur se situe dans un espace stratégique, dans le centre-ville de Varilhes, à proximité de la gare. Au regard de cet élément, la densité prévue sur ce secteur est importante. La plantation de haie et la création d'espace public participent à la qualité du site.	2026-31/12/2030
	1004	Le secteur se situe en continuité d'une activité existante et vient ainsi renforcer un espace d'ores-et-déjà pointé comme à vocation	01/01/2031 - 2035

		industrielle. L'objectif envisagé sur ce secteur est de limiter l'impact paysager de ces futures constructions et de veiller à la sécurisation des circulations. Au regard des enjeux et des perspectives envisagés sur ce secteur, l'aménagement de la zone sera phasé dans le temps 2.	
Ventenac	394	La localisation de la zone se situe dans le centre ancien de Ventenac, en face de la mairie. L'urbanisation du secteur prévoit la création d'un espace public, en première frange de l'OAP. Le caractère patrimonial et paysager est pris en compte au travers de règle d'implantation notamment. L'aménagement envisagé tient compte du traitement de la lisière avec l'espace agricole.	2026-31/12/2030
	462	L'OAP tient compte des enjeux de biodiversité sur le site et préserve une grande part de l'espace naturel. La programmation envisagée sur ce secteur reste fortement limitée et limite autant que possible l'impact des deux nouvelles constructions.	2026-31/12/2030
Vernajoul	155	La localisation de l'OAP prévoit le maintien du cône de vue en y limitant toutes constructions. L'aménagement envisagé fixe des règles d'alignement, de recul visant à recréer la trame urbaine historique. L'enjeu paysager est pris en compte au travers des règles urbaines et paysagères (plantation, alignement arboré, espace vert...).	01/01/2031 -2035
	163	L'OAP prévoit l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui enserrée autour d'un espace pavillonnaire. L'accès unique à la zone permet une sécurisation des accès et des mobilités. Le traitement végétal de la zone s'inscrit dans un souhait d'intégration des logements et de qualité urbaine.	2026-31/12/2030
	166	La localisation du secteur s'inscrit dans un espace libre entre deux espaces d'ores-et-déjà bâti et vient ainsi combler une dent creuse. La voirie interne à la zone limite la multiplication des accès depuis la voie existante.	01/01/2031 -2035
Verniolle	356	Ces secteurs sont zonés en AU fermé au regard de la capacité des réseaux insuffisantes. Les schémas d'aménagement ont néanmoins été réalisés afin d'anticiper l'ouverture de la zone lors de la mise en place des réseaux. Une justification de l'aménagement envisagée sera réalisée lors de l'ouverture de la zone. Au regard de la production de logements sociaux envisagée sur ces secteurs, l'urbanisation de ces zones sont prioritaires dès lors que les travaux d'assainissement seront réalisés.	/
	359		/
	357	Ce secteur est zoné en AU fermé au regard de la capacité des réseaux insuffisante. Le schéma d'aménagement a néanmoins été réalisé afin d'anticiper l'ouverture de la zone lors de la mise en place des réseaux. Une justification de l'aménagement envisagée sera réalisée lors de l'ouverture de la zone.	/
	363	Cette OAP vise à combler les espaces en dents creuses présents au sein de l'espace urbanisé de la commune de Verniolle.	01/01/2031 -2035
Vira	1000	La localisation de l'OAP s'inscrit dans un espace en densification. L'aménagement de la zone sécurise la desserte des lots envisagés et a pour effet d'anticiper une future desserte de la zone au nord.	2026-31/12/2030

3. LES OAP MULTISITES

Le développement urbain du territoire a entraîné l'apparition de nombreux gisements fonciers, au sein des espaces urbanisés. Un travail de repérage de ces secteurs a permis d'identifier des espaces aujourd'hui libres. Au regard des enjeux de développement du territoire, l'urbanisation de ces parcelles doit être encadrée afin de :

- Permettre la construction de plusieurs logements, notamment par le biais des implantations des constructions,
- Encourager la mutualisation des accès,
- Maintenir la qualité paysagère sur ces secteurs.

Pour ces OAP, plusieurs règles ont été fixées permettant de veiller aux différents enjeux exposés précédemment, où une attention particulière doit être portée sur :

Principes d'aménagement définis dans l'OAP optimisation foncière	Justificatifs
À l'accès : un accès simple regroupé devra être privilégié, ainsi si plusieurs propriétaires sont concernés par un même secteur d'optimisation foncière, ils devront rechercher à s'accorder pour la création d'un seul accès cohérent et optimisé pour l'ensemble du secteur. Il est également préconisé de se rapprocher des accès préexistants sur les parcelles limitrophes dès lors qu'ils sont situés proches des limites parcellaires. Le but recherché étant de limiter la multiplication d'accès espacés les uns des autres et ainsi favoriser la sécurité routière.	Cette règle vise à limiter la multiplication des sorties depuis les voies existantes et ainsi une sécurisation des accès aux habitations.
Aux densités proposées : Les opérations d'ensemble ou divisions parcellaires sont à privilégier pour être compatibles avec les objectifs de production de logement minimums. Dans tous les cas, un projet d'habitat individuel porté seul ne doit pas obérer les capacités de production de logement restantes sur le secteur (forme du découpage parcellaire, implantation, préservation de l'intimité).	Le SCoT fixe des densités auxquels le PLUI-H doit répondre. Les règles fixées dans les OAP optimisation foncière veillent à l'atteinte de ces objectifs en fixant une densité minimale.
A l'insertion paysagère : en sus des obligations réglementaires liées à la zone, les nouvelles constructions devront tenir compte du contexte du site : - Implantation par rapport au soleil, au voisinage, ... - Cohérence avec les constructions existantes (hauteur, toiture, matériaux et coloris...) - Éléments à préserver : patrimoine bâti (maintien des murets existants, puits, ...), patrimoine végétal (arbres de haut jets, haies diversifiées, bosquets, compositions compactes avec strates variées...). Se reporter à la l'OAP TVB pour les préconisations d'aménagement.	Les règles définies dans l'OAP Optimisation foncière veillent à la prise en compte du paysage par le maintien de l'existant. Une attention particulière est également portée à l'implantation des constructions visant à limiter les nuisances entre les constructions, tout en veillant à une qualité architecturale des constructions.
L'application de ces principes peut être dérogée mais devra être justifiée au regard d'au moins un des critères suivants : - Existence de servitude, - Accessibilité du site, - Topographie du site, - Nature du sol, - Fonctionnement hydraulique du site.	Afin de ne pas obérer les possibilités de constructions sur des parcelles qui pourraient être construites, des dérogations aux règles édictées sont possibles. Cette dérogation veillera également à ne pas multiplier les friches au sein du tissu bâti qui pourraient se multiplier.

Ces règles permettent donc de répondre au besoin de production de logements, d'encourager la densification des parcelles tout en veillant à une qualité urbaine des espaces.

Pour chacun des espaces identifiés dans le cadre de l'OAP optimisation foncière, une fiche descriptive est définie dans le dossier dédié. Cette fiche reprend à la fois les éléments de localisation de la zone ainsi que les principaux éléments de programmation qui s'appliquent au secteur.

Dalou

Situation dans l'agglomération



Surface : 2739 m² / 0.27 ha
Vocation souhaitée : Projet résidentiel
Densité attendues par le SCoT :
10 logements/ha
Nombre minimal de logements à produire :
3 logements

Situation dans la commune



4. L'OAP TVB

La réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur et vient répondre notamment à l'article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Cette OAP veille à la préservation et valorisation des continuités écologiques et d'assurer leurs prises en compte dans les aménagements envisagés sur le territoire. La préservation de la trame verte et bleue est également traduite dans d'autres pièces réglementaires du PLUi-H (règlement, prescriptions graphiques...).

Ainsi, l'OAP TVB se structure autour de 7 orientations qui permettent la prise en compte des enjeux définis dans l'Etat Initial de l'Environnement, traduits dans les orientations stratégiques du PADD, notamment dans le sous-secteur « 1.2 – Préserver la fonctionnalité et les richesses de la trame verte et bleue », présent dans l'Axe 1 du PADD intitulé « Préserver et valoriser la richesse et la diversité patrimoniale de L'agglo ».

Cette OAP s'inscrit comme un document transversal dont il faut tenir compte lors de futurs aménagements dans le cadre du PLUi-H.

Le tableau ci-dessous présente les justifications des orientations définies dans l'OAP TVB au regard des éléments définis dans le PADD :

PADD	Orientations de l'OAP TVB	Justifications
1.2.1 – Préserver les réservoirs de biodiversités	Orientation 1 : Protéger les réservoirs de biodiversité, permettre la mise en valeur et découverte des sites, sans porter atteinte à leur biodiversité	Les éléments définis dans l'OAP visent à la définition de préconisations pour les aménagements envisagés sur les espaces naturels ou à proximité. Des schémas et exemples de principes d'aménagement sont présents dans l'orientation et permettent d'illustrer des aménagements possibles sur ces sites.
	Orientation 2 : Préserver la trame boisée et ses lisières	Cette orientation vise à la préservation des espaces arborés sur le territoire intercommunal avec notamment la volonté de préservation des arbres. Véritable enjeu sur le territoire, des préconisations sont également définies concernant les lisières entre les espaces boisés et les habitations. Le traitement des espaces de clôtures est également défini dans cette orientation. Des schémas et principes de plantations et d'aménagements sont définis dans l'OAP afin d'illustrer de manière concrète les éléments à mettre en œuvre dans le cadre de l'urbanisation du territoire.
1.2.2 - Préserver et améliorer les corridors écologiques	Orientation 3 : Préserver et améliorer les corridors écologiques	Les actions définies dans le cadre de cette orientation ont pour objectifs le maintien des corridors écologiques existants sur le territoire, quel que soit leurs formes ou leurs localisations. L'orientation décline également des actions portant sur des futures opérations d'aménagement, permettant ainsi de créer des corridors écologiques, en continuité de corridors existants.

	Orientation 4 : Préserver et restaurer la trame bocagère (haies, alignement d'arbres) et les fossés	Au regard de l'enjeu important qu'est la préservation de la trame bocagère, de nombreuses actions sont déclinées dans cette orientation. Ces préconisations sont définies pour l'ensemble de la trame bocagère et déclinées spécifiquement pour chacune d'elle, permettant ainsi de prendre en compte les réalités du territoire.
1.2.1 – Préserver les réservoirs de biodiversités	Orientation 5 : Préserver les milieux ouverts et semi ouverts	Les actions définies veillent au maintien des espaces agricoles sur le territoire et à la limitation de la consommation d'espace. Dans le cas d'une urbanisation d'un espace agricole, des préconisations sont définies permettant d'encadrer au mieux le développement et d'en limiter les impacts sur le paysage et les espaces naturels notamment.
1.2.3 – Maintenir la continuité écologique des cours d'eau et préserver leurs abords	Orientation 6 : Préserver les milieux aquatiques, les zones humides et les berges de cours d'eau	Les milieux humides et les cours d'eaux jouent un rôle majeur au sein du territoire, au regard de la configuration et de la localisation de L'agglo. Les actions définies prévoient notamment le maintien des zones humides, des abords des cours d'eaux et des ripisylves ainsi que leurs renaturations. Ces éléments s'inscrivent donc dans une volonté de préservation de ces milieux.
1.2.4 – Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés	Orientation 7 : Encourager la présence de la nature en ville et dans les bourgs	Cette orientation générale définit des actions concrètes à la fois pour les constructions existantes, la création de logements futurs ainsi que les aménagements de futures opérations. Le panel d'actions vise à favoriser la nature en ville et à veiller à la qualité paysagère de L'agglo.
1.2.2 - Préserver et améliorer les corridors écologiques	Orientation 8 : Agir sur la pollution lumineuse : préserver la trame noire	Cette orientation s'inscrit dans une volonté de préservation des espèces faunistiques présentes sur le territoire. Les préconisations édictées s'inscrivent principalement dans une volonté de limiter l'éclairage ou de trouver des alternatives adaptées au territoire rural.

En annexe de l'OAP TVB, plusieurs palettes végétales y sont définies permettant d'encourager la plantation d'espèces locales, non invasives et non allergisantes.

