

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION

2 - REGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 – Champ d'application territorial du plan
- Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 – Division du territoire en zones
- Article 4 – Adaptations mineures
- Article 5 – Equipements publics
- Article 6 – Reconstruction après sinistre

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U1	p.9
Dispositions applicables à la zone U2	p.15
Dispositions applicables à la zone U3	p.22
Dispositions applicables à la zone UI	p.28
Dispositions applicables à la zone UT	p.32

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU	p.35
Dispositions applicables à la zone AUI	p.42
Dispositions applicables à la zone AUT	p.46

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A	p.50
---	------

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N	p.56
---	------

9 JUIN 2009

I N T R O D U C T I O N

1.1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123.4 et 123.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

2.2. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE V – DISPOSITOINS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent trois sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 – occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 – occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 – accès voirie

Article 4 – desserte par les réseaux

Article 5 – caractéristiques des terrains

Article 6 – implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 – emprise au sol

Article 10 – hauteur maximum des constructions

Article 11 – aspect extérieur

Article 12 – stationnement

Article 13 – espaces libres et plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – coefficient d'occupation du sol.

9 . VIII . 2009

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

9 JUIL. 2009

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pamiers.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. les articles suivants du Règlement National d'Urbanisme :

Article R* 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R* 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R* 111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R* 111-6 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R* 111-5.

Il ne peut être 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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R* 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R* 111-21 : 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.

9 JUIN 2009

- 
2. **Les servitudes d'utilité publiques** mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.
 3. **Les articles du code de l'urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.
 4. **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

La commune a d'autre part deux ZAD en cours (voir annexe du dossier PLU).

- ✓ Une sur le territoire de « Peyreblanque »
- ✓ Une sur le territoire de « Gabrielat »

Secteurs soumis à autorisation de démolir : ensemble du territoire communal.

Secteurs soumis à autorisation d'édification de clôtures : ensemble du territoire communal.

Secteurs dans lequel un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été approuvé :

Deux PAE existent sur le territoire de la commune :

- PAE « Devant le Fort » (institué par délibération en date du 26 juin 1997)
- PAE de « la Bouriette » (institué par délibération du 17 février 1994)

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U)
- des zones à urbaniser (AU)
- une zone agricole (A)
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- des éléments de paysage et les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,

3-1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone U1 correspondant au centre ancien avec deux sous secteurs :
 - . U1a sur le quartier de Sainte-Hélène
 - . U1b sur le secteur de l'Hôpital
- la zone U2 correspondant au tissu urbain plus récent avec 4 sous secteurs :
 - . U2 a
 - . U2 b
 - . U2 c
 - . U2 d
 - . U2 e
- la zone U3 destinée à une urbanisation peu dense, avec assainissement individuel

9 JUIL. 2009

- la zone UI destinée principalement aux activités comprenant 3 sous secteurs :
 - . UIa
 - . UIb
 - . UIc
- la zone UT destinée aux loisirs intégrant espaces verts et équipements sports et loisirs.

3-2 **Les zones à urbaniser** sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre AU. Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zone AU destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat comprenant :
 - AU1b dans lequel l'assainissement collectif est prévu à terme et où seules les opérations d'ensemble sont autorisées : il permet une urbanisation plus organisée pour formaliser un cœur de quartier à Montredon.
 - AU3a où l'assainissement restera autonome mais insuffisamment équipé en infrastructures : seules les opérations d'ensemble sont autorisées.
 - AU3b où l'assainissement restera autonome mais insuffisamment équipé en infrastructures : les opérations individuelles sont autorisées si la desserte existe : il est situé dans le secteur : Croix de Verniolle.
- . Zone AUI comprenant :
 - AUIb : destinée à la création d'une nouvelle zone d'activité dans le secteur »Gabrielat«
 - AUIc : destinée à l'extension de la zone commerciale existante
- . Zone AUT destinée dans le futur aux activités touristiques et de loisirs

3-3 **Les zones agricoles** : sont repérées au document graphique par le sigle A (agricole).

3-4 **Les zones naturelles** : sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement comprenant plusieurs sous secteurs :

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager,
- la zone Nb correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions à usage de services existent ou sont autorisées
- la zone Ne correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions à usage d'équipement existent ou sont autorisées
- la zone Nh correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions à usage d'habitat existent
- la zone Nhc correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions existent ou sont autorisées (1 à 2 constructions)
- la zone Nt correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions liées aux activités sportives et de loisirs existent ou sont autorisées
- la zone Nv correspond à la zone naturelle dans laquelle des constructions à usage des gens du voyage existent ou sont autorisées

3-5 **Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés**

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques du présent dossier de PLU.
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

9 juillet 2009

- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 11 de chaque zone concernée.

- Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

4-1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- . elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- . elle doit rester limitée.
- . elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4-2 – Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

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

- des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...)
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre.

9 .IIII. 2009