

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
POUR LA REALISATION D'UNE
CENTRALE SOLAIRE
PHOTOVOLTAIQUE AU SOL

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET
COMMUNE DE SAVERDUN (09)

PIECE B : MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| Analyse de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme opposable | 4 |
| • Le rapport de présentation | 5 |
| • Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) | 5 |
| Potentialités et faiblesses de la commune | 5 |
| Les enjeux de développement sur la commune de Saverdun | 5 |
| Les orientations et principes du PADD de la commune de Saverdun | 6 |
| • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 8 |
| • Le plan de zonage du PLU | 9 |
| • Les dispositions générales du règlement | 9 |
| • Les dispositions applicables à la zone | 9 |
| Réglementation de la zone AUL | 9 |
| • Liste et plan des emplacements réservés | 11 |
| • Les servitudes, Espaces Boisés Classés et sur les éléments de valeur protéger | 11 |
| • Synthèse des incidences sur le Plan Local d'Urbanisme de SAVERDUN | 11 |
| Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de SAVERDUN | 12 |
| • Evolutions envisagées du Rapport de présentation | 13 |
| LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - Avant Mise en compatibilité | 14 |
| LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - Après Mise en compatibilité | 14 |
| CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS - Avant Mise en compatibilité | 15 |
| CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS - Après Mise en compatibilité | 15 |
| EVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS – Avant mise en compatibilité | 16 |
| EVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS – Après mise en compatibilité | 16 |
| • Evolutions envisagées du PADD | 17 |
| Orientation III : Accompagner le développement économique – Avant mise en compatibilité | 17 |
| Orientation III : Accompagner le développement économique – Après mise en compatibilité | 17 |
| • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 19 |
| • Evolution envisagée du zonage du PLU | 20 |
| • Evolution envisagée du règlement du PLU | 20 |
| Réglementation de la zone AUL – Avant mise en compatibilité | 20 |
| Réglementation de la zone AUL – Après mise en compatibilité | 20 |

TABLE DES CARTES

| | |
|--|----|
| Carte 1 : Extrait du PADD – Le développement économique | 7 |
| Carte 2 : Orientations d'Aménagement – Quartier de Saint-Prim | 8 |
| Carte 3 : Zonage du PLU de Saverdun | 9 |
| Carte 4 : Extrait du Plan de Prévention des Risques Inondation de SAVERDUN | 11 |
| Carte 5 : Extrait du PADD – Le développement économique avant mise en compatibilité | 18 |
| Carte 6 : Extrait du PADD – Le développement économique après mise en compatibilité | 18 |
| Carte 7 : Extrait des OAP – Orientations d'aménagement du secteur de Rouan avant mise en compatibilité | 19 |
| Carte 8 : Extrait des OAP – Orientations d'aménagement du secteur de Rouan après mise en compatibilité | 19 |

TABLE DES TABLEAUX

| | |
|--|---|
| Tableau 1 : Potentialité et faiblesses de Saverdun | 5 |
| Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet | 9 |

Analyse de la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme opposable

La mise en compatibilité porte sur l'ensemble des pièces qui ne permettraient pas la réalisation du projet : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement, documents graphiques (plan de zonage) et liste des emplacements réservés, ...

/ Le rapport de présentation

Le rapport de présentation sert de base à la définition des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations et de programmation et le règlement d'urbanisme. Il permet également l'évaluation des incidences des orientations urbanistiques du PLU sur l'environnement.

Cette pièce non opposable du Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques ainsi que des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il justifie les objectifs compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application du 3° de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme, il devra être complété par une explicitation des motifs de la présente mise en compatibilité.

/ Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce non opposable exposant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune, avec lesquelles les autres pièces du PLU devront être cohérentes.

Le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Les orientations s'imposent à la commune dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les actions et opérations engagées ne doivent pas être contraires à ces orientations et doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Potentialités et faiblesses de la commune

Les caractéristiques de la commune selon le PADD du PLU de Saverdun :

Tableau 1 : Potentialité et faiblesses de Saverdun

| Les potentialités | |
|-------------------|---|
| Le contexte local | <ul style="list-style-type: none"> • Une situation de porte sur le département de l'Ariège ; • Un équilibre encore préservé entre les secteurs urbanisés et les secteurs naturels ; • La proximité de Toulouse et des axes de desserte régionaux : la RD 820, l'autoroute A66 et la voie ferrée. |
| Le site | <ul style="list-style-type: none"> • Un ensemble de propriétés entourées de parcs remarquables dans la plaine essentiellement ; • Un traitement paysager de qualité le long de la déviation, notamment dans le secteur Sud ; • Des vues lointaines sur les Pyrénées et sur les coteaux du Lauragais ; • Une ville située à l'interface entre le Terrefort, la plaine et l'Ariège. |
| Le bourg | <ul style="list-style-type: none"> • La qualité architecturale du bâti traditionnel ; • Un traitement de valorisation des espaces publics en cours. |
| L'habitat | <ul style="list-style-type: none"> • Un Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes du canton de Saverdun et plusieurs OPAH ont été menés au cours des années 2000 ; • Une forte pression foncière depuis 1999 qui ne cesse de s'accroître. |

| | |
|---------------------------|--|
| Les activités économiques | <ul style="list-style-type: none"> • Une activité agricole pérenne et dynamique sur la plaine et le terrefort ; • Deux zones d'activités économiques aux portes de la ville ; • Un bassin d'emploi qui se développe. |
| La démographie | <ul style="list-style-type: none"> • Une stabilisation de la population sur les années 1990, et une forte hausse à partir de 2003-2004 ; • Un taux de variation annuel positif dû à l'augmentation du solde migratoire sur la dernière décennie. |

| Les faiblesses | |
|---------------------------|---|
| Le bourg | <ul style="list-style-type: none"> • Un bourg qui n'exploite pas suffisamment les espaces de reconquête en relation avec la rivière ; • Des espaces publics à valoriser et à ouvrir vers la ville : le Balouard, la place de l'église... |
| Les activités économiques | <ul style="list-style-type: none"> • Des zones commerciales et industrielles en entrée de ville sans véritable cohérence et dont l'image est à valoriser ; • Un potentiel touristique qui n'est pas exploité dans sa totalité. |
| La circulation | <ul style="list-style-type: none"> • Une saturation du centre-ville et des parkings, notamment celui de la gare ; • Un caractère de village-rue ne facilitant pas la circulation ; • Un demi-échangeur au Nord qui ne permet pas l'interconnexion entre la RD 927 et la RD 820 dans le sens Pamiers-Saverdun et Saverdun-Pamiers, ce qui implique la traversée du centre-ville par les poids lourds. |

Les enjeux de développement sur la commune de Saverdun

Les enjeux de développement de la commune de Saverdun selon le PADD du PLU sont de :

- Préserver les qualités architecturales et environnementales de la commune ;
- Alléger le trafic en centre-ville en mettant en place plusieurs actions précises ;
- Organiser l'urbanisation en prenant en compte les composantes paysagères existantes ;
- Conforter le marché du logement afin d'assurer la mixité et le maintien de la population notamment les jeunes ;
- Appuyer le développement touristique ;
- Appuyer le développement économique en créant une zone d'activité intercommunale en relation avec l'A 66 et en confortant la zone commerciale et industrielle au Nord de la ville ;
- Compatibilité de l'urbanisation et des équipements à mettre en œuvre.

Le PLU de la commune de Saverdun s'inscrit dans une logique globale d'aménagement du territoire qui favorise la complémentarité et l'équilibre entre l'agglomération toulousaine et les futurs bassins de vie. La commune de Saverdun doit donc constituer un véritable bassin de vie rapprochant habitat et emploi.

Les orientations et principes du PADD de la commune de Saverdun

■ Orientation I : Conserver et gérer durablement l'environnement

- **Objectif 1 : Prévenir les risques et les nuisances** : La commune fait l'objet d'un plan de Prévention des risques. Le PPR précise la connaissance des phénomènes naturels, leurs intensités et les zones exposées. La commune doit prendre en compte ce document.
 - o Prendre en compte l'exposition aux risques en zone inondable, quatre rivières sont concernées : l'Ariège, la Laure, le Crieu et la Galage ;
 - o Prévenir les risques liés aux glissements de terrains sur le terrefort essentiellement ;
 - o Traiter l'évacuation des eaux pluviales en réalisant un schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune. Cinq secteurs sont concernés : les Nauzes, Méras, La Laure, Monacos et Saint-Pierre ;
 - o Prendre en compte la rupture des quatre barrages situés en altitude dont le principal est le Naguille ;
 - o Prendre en compte les installations classées liées à l'industrie et à l'agriculture. L'interface entre l'habitat et l'activité doit faire l'objet d'une attention particulière dans un souci d'éviter des nuisances et des dangers pour les populations résidentes.
- **Objectif 2 : Sauvegarder les éléments remarquables du paysage** : La commune est constituée d'un environnement naturel qui qualifie le territoire et qu'il convient donc de préserver.
 - o Préserver et entretenir les ripisylves de l'Ariège, de l'Ansonne, du Crieu, de la Laure et du Jantés, éléments identitaires des paysages et du patrimoine local ;
 - o Renforcer le rôle paysager des haies sur l'ensemble du territoire ;
 - o Protéger les alignements de pins parasols signalant l'entrée des domaines privés ;
 - o Protéger le paysage naturel du talus de la rive gauche de l'Ariège de valeur écologique ;
 - o Préserver les espaces naturels boisés ;
 - o Préserver les alignements de platanes présents à chaque entrée de ville, éléments repères signalant l'entrée vers le bourg.

■ Orientation II : Développer le bourg de manière harmonieuse et cohérente

- **Objectif 1 : Valoriser et revitaliser le centre-ville** : La ville de Saverdun doit renforcer le dynamisme et l'attractivité du centre urbain et optimiser le rôle du centre-ville. L'ensemble des lieux spécifiques, qui constitue l'identité du bourg, doit être pris en compte pour offrir une qualité de vie aux populations locales et nouvelles.
 - o Préserver la qualité architecturale et urbaine du centre-ville en poursuivant les actions de restructuration et de valorisation du bâti et des espaces publics :
 - Poursuivre les actions sur le parc par l'intermédiaire de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
 - Prévoir l'aménagement de la place de l'église, transformer ce lieu dévolu à la voiture en un lieu de détente attractif en cœur de ville ouvert aux piétons et aux touristes de passage,
 - Poursuivre les projets en cours de revalorisation : l'avenue de capus, le cours Guillaud et le champ de mars
 - Favoriser l'utilisation de matériaux de construction conforme à la tradition locale, adoption de chartes de couleurs et d'aspect.
 - o Réhabilitation de l'îlot rue du Moulin : mettre en place une réflexion visant à introduire une reconquête du bâti hétérogène de la rue du Moulin. Cette action s'inscrit dans une dynamique plus large de mettre en relation le quartier avec les berges de l'Ariège.
 - o Reconquête des berges de l'Ariège : aménager les berges depuis la place Roussille jusqu'à la voie ferrée en promenade. Cette action permettrait d'une part de mettre en relation la ville avec l'Ariège et d'offrir ainsi un lieu de détente agréable aux saverdunois et d'autre part de protéger et de fixer les berges.

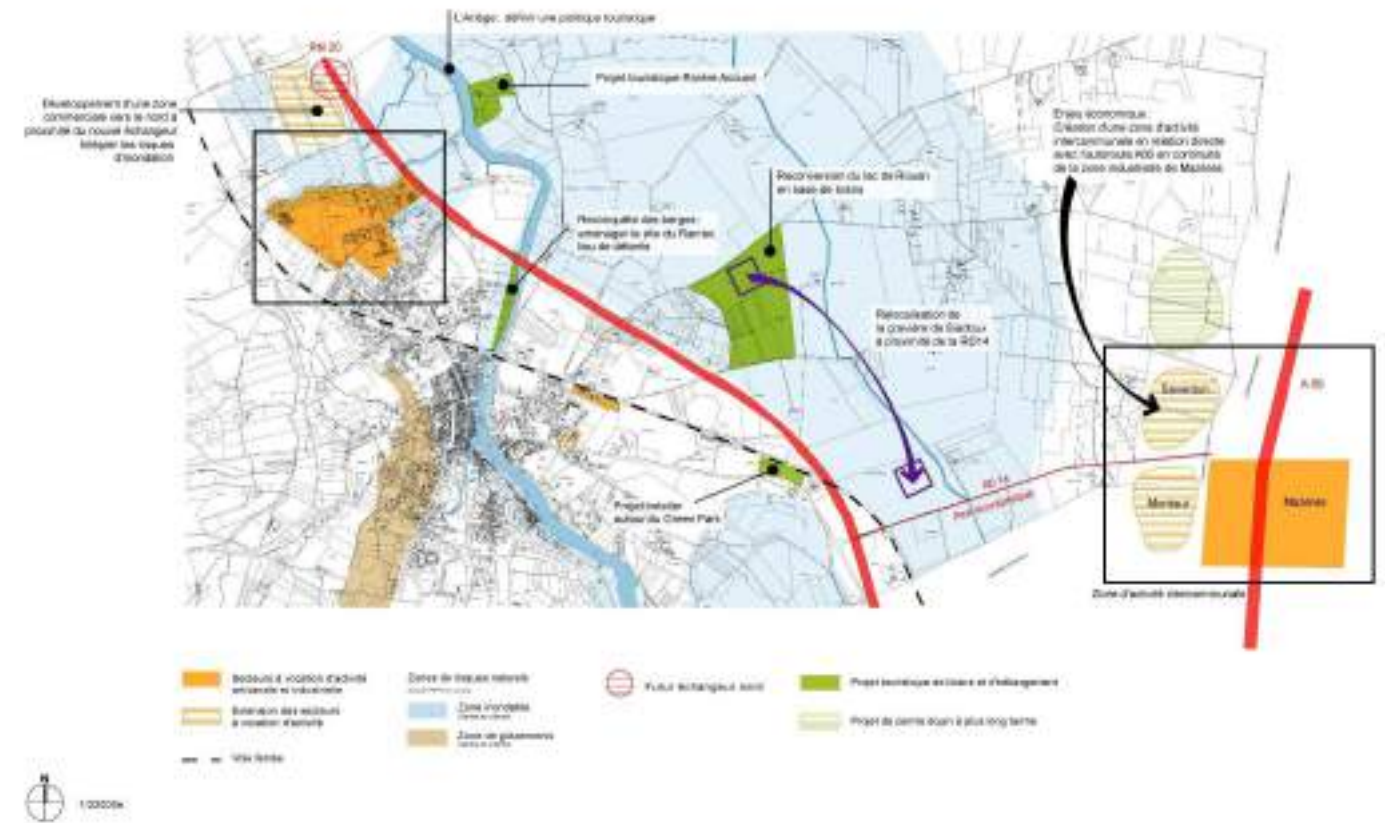
- **Objectif 2 : Mettre en place une politique de l'habitat.**
 - o Poursuivre les objectifs et les actions du Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes de Saverdun ;
 - o Prévoir l'accueil des gens du voyage sur le territoire communal.
- **Objectif 3 : Etendre de façon mesurée l'urbanisation** : La commune a connu un développement modéré ces dix dernières années. L'autoroute A 66 et la proximité de l'agglomération toulousaine induisent des retombées démographiques et économiques sur le bassin de Saverdun. Aujourd'hui, la commune subit une pression foncière qui s'accroît fortement. La commune doit donc veiller à maîtriser ce développement.
 - o Prévoir un développement mesuré et réfléchi du quartier de Saint-Prim au-delà de la RN 20 ;
 - o Recentrer l'urbanisation en continuité du bourg :
 - Limiter l'étalement pavillonnaire le long de la RD 14 au-delà de la limite d'agglomération ;
 - Conforter les secteurs bâtis existants en compatibilité avec les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité.
 - o Localiser les secteurs d'urbanisation future et définir les principes d'aménagement :
 - Six zones sont envisagées à court et moyen terme : secteurs de La Gare, de Laillé en centre-ville, secteurs de Larlenque, Plaisance et Saint-Prim rive droite de l'Ariège et secteur Le Couloumié route de Saint-Amans sur les coteaux ;
 - Quatre zones à plus long terme : secteurs de Saint-Pierre, de la Bourdette et d'Aymat sur les coteaux et secteur de Larlenque-Montoulieu à l'entrée sud de Saverdun.

■ Orientation III : Accompagner le développement économique

- **Objectif 1 : Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image** : La commune de Saverdun accueille de nombreuses activités diversifiées (industries extractives, du bâtiment, du bois, de l'agroalimentaire...) réparties essentiellement aux entrées de ville, au Nord et au Sud. L'A 66, nouvel axe de communication, redessine de nouvelles zones d'enjeu autour desquelles gravitent plusieurs projets.
 - o Développer un nouvel axe économique le long de la RD 14 en relation avec l'axe autoroutier A 66 :
 - Promouvoir et réaliser une zone d'activité au lieu-dit « Les Avocats » à proximité de l'échangeur de l'A 66. Situé à l'entrée du département de l'Ariège, l'aménagement de ce site est un enjeu économique fort pour l'ensemble de la communauté de communes du canton de Saverdun. Son intégration paysagère sera également un enjeu, le château et le parc de l'Avocat Vieil constituent une zone tampon en arrière-plan des activités et une limite naturelle ;
 - Prendre en compte la relocalisation de la gravière de Siadou à proximité de la RD 14 et prévoir la reconversion du site ;
 - o Conforter les pôles d'activités au Nord et au Sud pour équilibrer l'offre de la ville : la zone commerciale et artisanale de la Crémade au nord et la zone commerciale au sud, route d'Espagne en cours de développement qui permettra de desservir les zones d'urbanisation future de Montoulieu et de Larlenque ;
 - o Développer la zone d'activité de la Crémade vers le nord à proximité du futur échangeur à condition que la commune intègre les risques d'inondation qui touchent ce secteur et réalise les travaux proposés par le zonage d'assainissement pluvial ;
 - o Rendre les zones d'activités attractives : mettre en œuvre sur l'ensemble des zones artisanales une politique d'intégration paysagère et architecturale : gérer l'impact des zones d'activités à l'échelle des entrées de ville en prévoyant l'embellissement des zones existantes. Un système de filtre végétal peut être mis en place pour qualifier ces espaces et donner une image à chaque zone. Des contraintes architecturales peuvent également être imposées pour donner une cohérence et une unité à l'ensemble des bâtiments ;
 - o Favoriser le maintien de surfaces commerciales de centre-ville en évitant leur transformation en appartements lors des cessations d'activités.

- **Objectif 2 : Maintenir et préserver l'activité agricole :** La commune de Saverdun se situe dans une région essentiellement agricole. L'activité agricole s'organise sur deux secteurs : le terrefort, constitué de petites parcelles, et la plaine, constituée de grandes parcelles homogènes et irriguées.
 - o Conserver les espaces agricoles du terrefort et de la plaine ;
 - Préserver l'identité agricole de la plaine : terres irriguées à fort potentiel de plus en plus concurrencées par l'urbanisation croissante ;
 - Anticiper sur les risques de détérioration du réseau d'irrigation, préserver les stations de pompage.
 - o Respecter les périmètres de protection des installations classées (élevages) qui ont des incidences sur l'implantation de futures habitations afin de permettre une évolution favorable des activités agricoles ;
 - o Limiter le développement du hameau résidentiel de Danis compte tenu de son environnement agricole afin d'éviter les conflits de voisinage. Son extension peut-être toutefois envisagée vers le hameau de Lambege au nord.

- **Objectif 3 : Définir une politique touristique porteuse de développement local :** La commune de Saverdun bénéficie d'un potentiel touristique non négligeable qu'il convient de développer. Sa situation en pied de coteaux et au bord de l'Ariège offre de nombreuses possibilités d'activités sportives et de loisirs.
 - o Recréer une nouvelle dynamique autour de la rivière de l'Ariège ;
 - Organiser un pôle d'intérêts sportifs et de loisirs autour de l'Ariège (kayak, parcours de pêche...) en restituant un débit permanent sur le cours d'eau entre Pamiers et Saverdun afin de permettre la navigation des canoës et des kayaks. Saverdun bénéficierait d'une aire complète embarcadère-débarcadère en relation avec le site de Girbet. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale en partenariat avec la communauté de communes de Pamiers et le Pays de la Basse vallée de l'Ariège.
 - Reconquérir les berges de l'Ariège à proximité de la ferme de Girbet : développer le ramier, lieu de détente et de pique-nique fréquenté de la voie ferrée à la déviation et réhabiliter la ferme en centre d'accueil touristique.
 - o Affirmer le potentiel local en accueil et en hébergement ;
 - Favoriser l'installation d'un équipement hôtelier à l'Arlenque autour du Green Park comprenant une dizaine de chalets ;
 - Accompagner le projet touristique « Rivière Accueil » au lieu-dit « Jinjean » : il s'organise autour d'un camping, d'une structure hôtelière et d'une structure d'accueil pour des stages sportifs (canoë-kayak) ;
 - Encourager le développement du tourisme vert (gîte et chambre d'hôtes) sur le territoire communal et intercommunal ;
 - Accompagner le développement résidentiel du domaine de Pauliac situé à l'extrémité sud-est de la commune dans le Terrefort ;
 - Permettre la reconversion de l'ancienne gravière Siadoux en base de loisirs. Une action touristique pourrait être envisagée sur ce site. La future base de loisirs pourrait accueillir de l'habitat touristique au bord du lac en continuité du quartier de Saint-Prim.
 - o Favoriser le développement des sentiers de randonnées ;
 - o Favoriser l'implantation d'un projet de village équin à proximité de l'échangeur autoroutier.



Carte 1 : Extrait du PADD – Le développement économique

■ Orientation IV : Mettre en œuvre une politique globale de circulation et de déplacement

- Objectif 1 : Résoudre les problématiques de circulation : Le contournement de la ville par le Nord a permis de dévier un flux important de transit hors du centre-ville de Saverdun. Cependant des difficultés de circulation demeurent. Les automobilistes et surtout les transporteurs qui souhaitent accéder à la RD 27 et à la zone d'activité de la Crémade doivent faire le tour par l'échangeur Sud ; l'entrée Nord n'étant constituée que d'un demi-échangeur. Ces flux engendrent de fortes nuisances pour les habitants et doivent être pris en compte.
 - Mettre en place un carrefour giratoire au nord du contournement de la RN 20, la création de carrefour permettra d'offrir une meilleure desserte de la ville et de limiter la traversée des poids lourds en centre-ville (2000 camions par semaine comptabilisés en 2002) ;
 - Réaliser le contournement nord-ouest de la ville. La création de cette voie permettra de délester le cœur de ville du trafic de transit en reliant la route de Brie (RD 62) à la route de Canté (RD 27) puis en reliant la RD 27 à la RN 20 par le chemin de Médecin ;
 - Améliorer la liaison existante entre le chemin de Saint-Pierre et la RD 136 pour les agriculteurs : le chemin d'Aymat et du Couloumié pour éviter la traversée du centre-ville par les engins agricoles ;
 - Aménager l'entrée route de Canté au lieu-dit « Pépounot » : la réalisation d'un giratoire permettrait de marquer l'entrée sur Saverdun et de sécuriser le secteur ;
 - Solutionner les secteurs dangereux sur la commune (la rue de Buguet, le virage entre le lieu-dit Fabas et Rome...) et prévoir des acquisitions foncières et des emplacements réservés ;
 - Prévoir des créneaux de croisement sur les voies rurales étroites.
- Objectif 2 : Favoriser les déplacements doux.
 - Favoriser les modes de transports urbains alternatifs à l'automobile : pistes cyclables et liaisons piétonnes ;
 - Prévoir la piétonisation de certains secteurs de la ville dans un objectif de confort et de sécurité.
- Objectif 3 : Prévoir des équipements adaptés aux besoins.
 - Requalifier les abords de la gare : aménager des parkings aux abords de la gare pour répondre aux besoins liés à l'augmentation du trafic ferroviaire ;
 - Créer de nouveaux parkings accessibles en centre-ville : champs de Mars, place de l'Ansonne, secteur des écoles et quartier du Moulin.

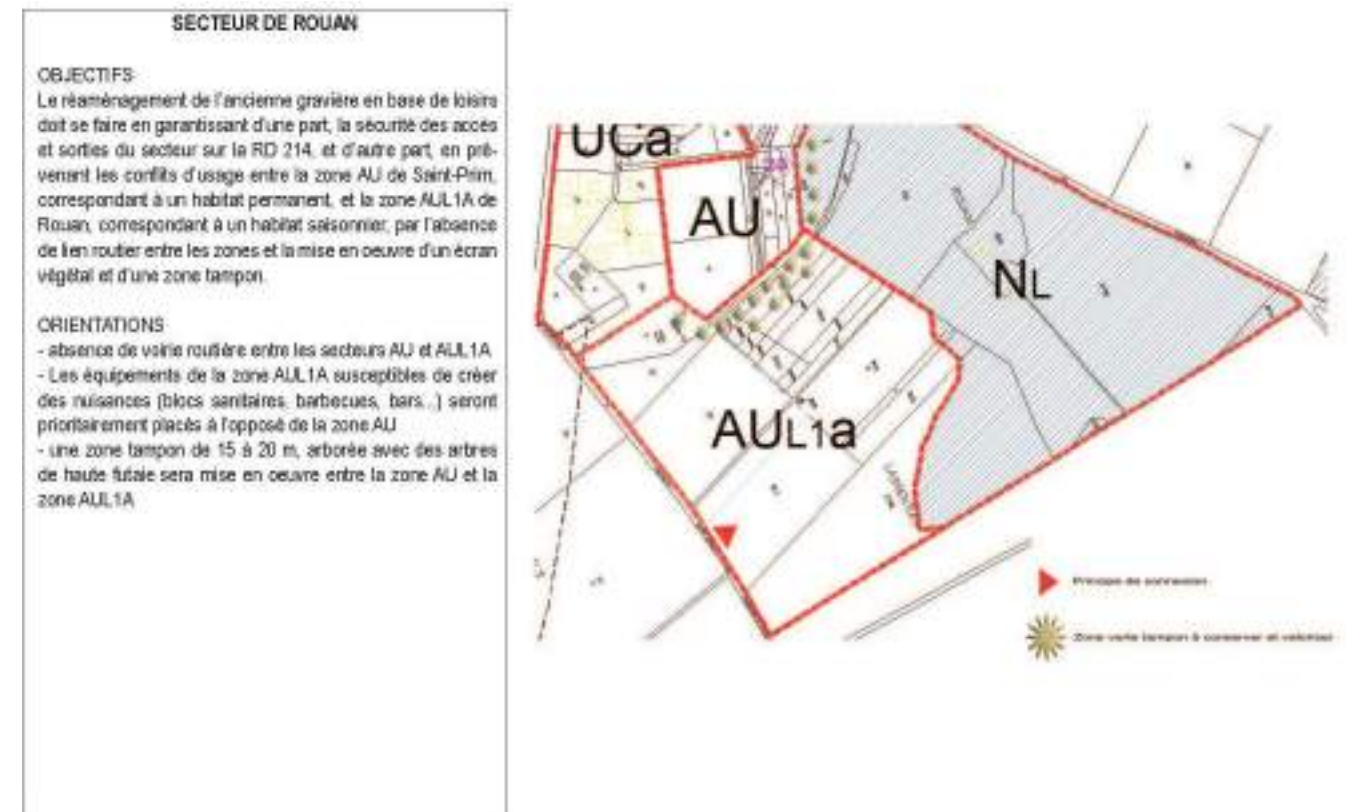
Le projet de centrale solaire ne remet pas en cause les orientations du PADD. Cependant, l'objectif 3 de l'orientation III n'aborde pas spécifiquement la possibilité d'implantation de ce type d'activité au droit de l'ancienne gravière. En effet, le projet solaire prend place en partie au sein d'une zone périphérique dédiée à une reconversion du lac de Rouan en lieu touristique et de loisirs. Les deux types d'activités (tourisme / loisirs et centrale solaire) sont compatibles et peuvent être menés parallèlement.

/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Depuis 2010, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une pièce obligatoire des PLU. Elle prévoit les actions et opérations à mener telles que définies par les articles L.151.6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de centrale solaire ne remet pas en cause les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixées par le document d'urbanisme. Cependant, l'orientation d'aménagement du secteur de Rouan, notamment la zone AUL1a se voit modifiée dans sa destination préalablement envisagée. En effet, cette zone proche du Lac aurait pour vocation l'accueil d'un habitat saisonnier. Les orientations définies sont :

- L'absence de voirie routière entre les secteurs AU et AUL1a ;
- Le positionnement des équipements susceptibles de créer des nuisances à l'opposé de la zone AU ;
- Le maintien d'une zone tampon de 15 à 20 m, arborée avec des arbres de haute futaie entre la zone AU et la zone AUL1a.



Carte 2 : Orientations d'Aménagement – Quartier de Saint-Prim

Le projet solaire est compatible avec ces orientations. Cependant, de par son implantation, la zone AUL1a, ne pourra pas accueillir d'habitat saisonnier pendant la durée de l'exploitation de la centrale. Cette possibilité d'implantation est toutefois maintenue et sera possible éventuellement à l'issue de l'exploitation de la centrale photovoltaïque.

Ces orientations ne permettent pas explicitement l'implantation d'une centrale solaire au sein de la zone AUL1a.

Ainsi, la possibilité d'implanter des équipements et structures nécessaires à l'exploitation d'une centrale solaire sera précisée.

/ Le plan de zonage du PLU

Carte 3 : Zonage du PLU de Saverdun

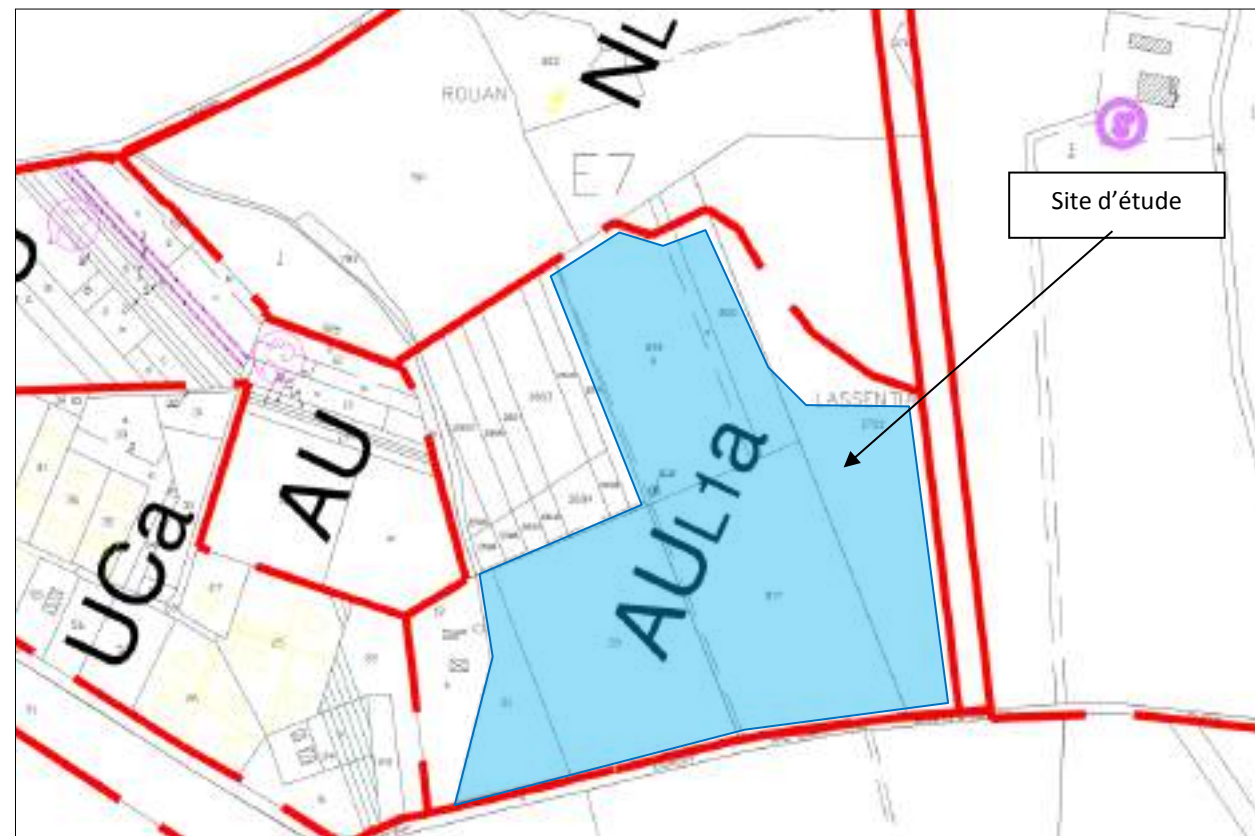


Tableau 2 : Parcelles cadastrales concernées par le projet

| Parcelle | Surface m ² | Classement PLU |
|----------|------------------------|----------------|
| ZE 21 | 7 669 | AUL1a |
| E 814 | 3 170 | AUL1a |
| E 820p | 6 740 | AUL1a |
| E 2722p | 56 960 | AUL1a et NL |
| E 819p | 19 870 | AUL1a et NL |
| ZE 20 | 24 136 | AUL1a et NL |
| E 818 | 40 | AUL1a |
| E 817 | 26 380 | AUL1a |

Les parcelles du projet se situent en zones AUL1a et NL du PLU de Saverdun. Cependant, l'emprise du projet se maintient en zone AUL1a. Le plan de zonage n'est pas modifié par le projet.

/ Les dispositions générales du règlement

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de SAVERDUN. L'article 5 du Titre I du règlement précise dans son deuxième alinéa qui concerne les « Ouvrages publics et d'intérêt collectif », que « l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones ».

Les arrêts des cours administratives d'appel de Bordeaux (N°14BX01130 du 13 octobre 2015) et de Nantes (14NT00587 du 23 octobre 2015) ont consacré les projets photovoltaïques au sol comme des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : « Considérant en premier lieu que, eu égard à leur importance et à leur destination, les panneaux photovoltaïques en cause, destinés à la production d'électricité, et contribuant ainsi à la satisfaction d'un intérêt public, doivent être regardés comme des installations nécessaires à un équipement collectif au sens des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme ».

Par ailleurs, dans un arrêté du 10 novembre 2016, le législateur a précisé les destinations et sous destination de constructions pouvant être réglementé par le PLU et le RNU. Cet arrêté précise que la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » recouvre « les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».

Ainsi, le projet photovoltaïque est compatible avec les dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme de SAVERDUN.

/ Les dispositions applicables à la zone

Réglementation de la zone AUL

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités touristiques et de loisirs dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Quatre secteurs ont été définis selon leurs affectations spécifiques :

- Le secteur AULa, zone de loisirs de Rivière à urbaniser non relié à l'assainissement collectif ;
- Le secteur AULh, domaine public ;
- Le secteur AUL1a, zone de loisirs du lac de Rouan.

Article AUL 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a ;
- Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel ;
- Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrain tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU.

Article AUL 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs ;
- La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.O.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant ;
- Dans les secteurs inondables ou sujets aux glissements de terrain, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU ;

- Dans le secteur AUL1a, les travaux de terrassement et de mouvements de terrain seront autorisés dans l'optique exclusive du réaménagement du secteur de gravière en fin d'exploitation, dans le respect des termes de l'autorisation initiale, et après validation par les services de la DRIRE et par la commune.

Article AUL 3 – Accès et voirie

1- Accès :

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

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

Article AUL 4 – Desserte par les réseaux

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- Eau potable : Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Assainissement : Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.
 - o Eaux usées
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.). Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.
 - Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome effectuée par un hydrogéologue agréé est obligatoire pour tout projet d'assainissement impliquant un rejet d'eaux usées supérieur à 49 équivalent habitants.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.
 - L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
 - Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
 - o Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre de l'une des techniques conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe.
- Electricité - téléphone
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

Article AUL5 – Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (cf. annexes sanitaires).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

Article AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article AUL 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs en AUL1a,
- 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur AULh, les constructions devront être obligatoirement en rez-de-chaussée.

Les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article AUL 11 – Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect, (dimensions, matériaux, couleurs), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- o Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
Pour le choix des couleurs, respect de la charte des couleurs jointe en annexe 5.5.
- o Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente de 35 % maximum.
Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Cependant au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques.
- o A l'intérieur d'une opération, les clôtures seront traitées par des haies végétales, non doublées de grillage.
- o Aspect des habitations légères de loisirs : l'utilisation en toiture de plaques ondulées fibrociment est interdite.
- o En AULh, les ouvertures seront plus hautes que larges. Seuls les volets à la française sont autorisés, les volets roulants sont interdits.
- o Les bâtiments de services et de commerces devront comprendre des éléments architecturaux traditionnels de type brique ou galet.

Le règlement du PLU de Saverdun ne spécifie pas explicitement la possibilité de réalisation d'un projet photovoltaïque au sein de la zone AUL1a.

/ Liste et plan des emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est référencé sur les parcelles concernées par le projet photovoltaïque. Le projet lui-même, ne conduit pas à la nécessité de création d'emplacement réservé.

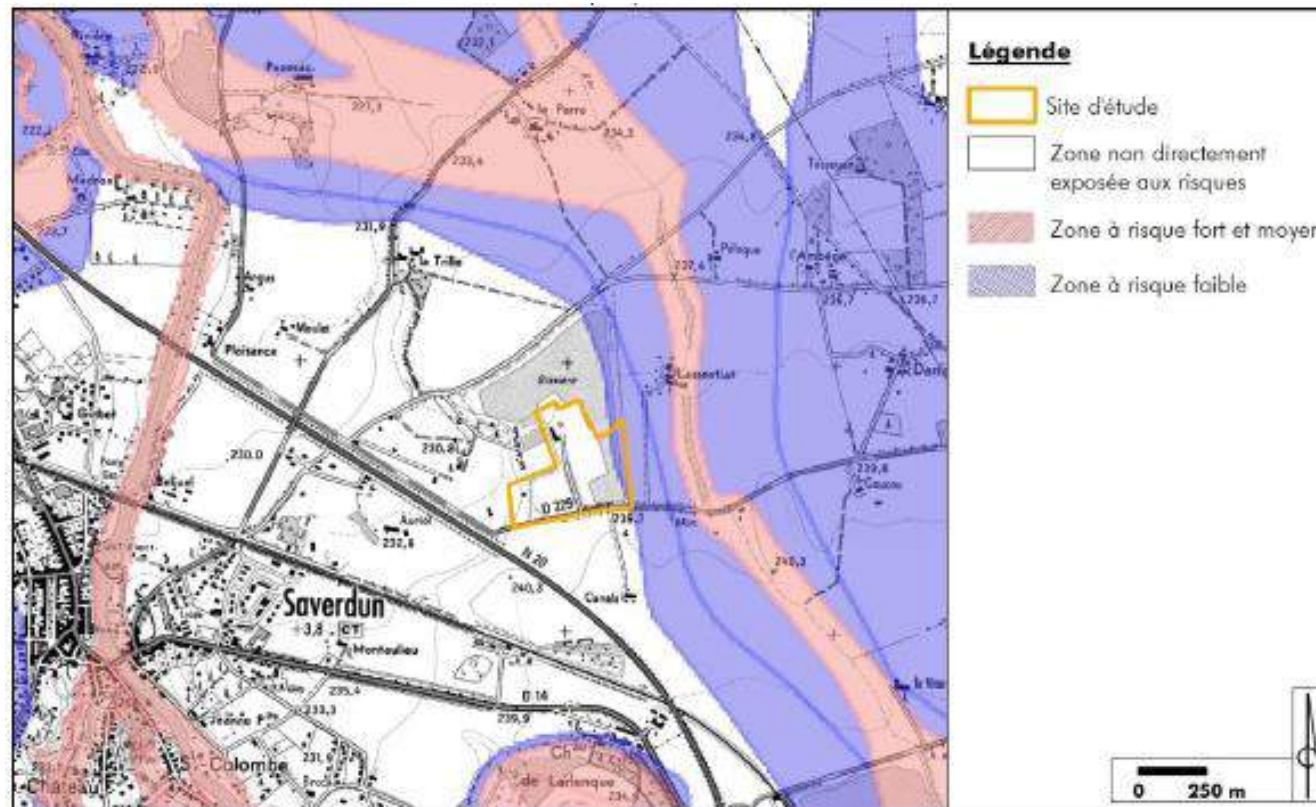
Le projet est donc compatible avec ces pièces du Plan Local d'Urbanisme.

/ Les servitudes, Espaces Boisés Classés et sur les éléments de valeur protéger

Le projet est situé en partie dans une zone bleue du Plan de Prévention des Risques inondation de la commune. D'après le règlement du PPR, les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Sont interdits tous travaux, remblais, construction, activités et installations de quelque nature qu'ils soient, sauf si leurs conditions d'implantation ont fait l'objet d'une étude préalable présentée par le pétitionnaire (respect de la transparence hydraulique dans les zones inondables par exemple) qui justifie une modification d'impact restreinte sur les parcelles voisines.
- Sont autorisés, sous réserve de ne pas aggraver le risque ni d'en provoquer de nouveaux, les constructions liées à l'activité économique et les installations directement liées à l'activité industrielle, commerciale, libérale artisanale et touristique.

Carte 4 : Extrait du Plan de Prévention des Risques Inondation de SAVERDUN



Le projet de parc photovoltaïque ne nécessite pas de travaux pouvant aggraver ou provoquer de nouveaux risques d'inondation. Le projet est compatible avec les servitudes, EBC ou autres éléments visés au PLU comme nécessitant protection.

/ Synthèse des incidences sur le Plan Local d'Urbanisme de SAVERDUN

Le règlement de la zone dans laquelle s'inscrit le projet ne prévoit pas la création de structures liées aux centrales photovoltaïques, ou plus généralement liées aux énergies renouvelables, sur l'ensemble des parcelles concernées par le projet. Plus globalement les documents suivants doivent être également modifiés : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le Rapport de Présentation afin de permettre la réalisation du projet.

Le plan de zonage, les emplacements réservés ainsi que les servitudes sont compatibles avec le projet. Ces pièces ne nécessitent pas de mise en compatibilité.

**Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU
de SAVERDUN**

Au regard des éléments analysés précédemment, les pièces du PLU de SAVERDUN suivantes, font l'objet de dispositions afin d'assurer la mise en compatibilité du document :

- Le Rapport de présentation,
- Le PADD,
- Les OAP,
- Le règlement de la zone AUL1a.

Afin de visualiser les dispositions proposées dans le cadre de la mise en compatibilité, les éléments objets de ces modifications sont présentés dans leurs rédactions initiales dans un premier temps puis présentant **en rouge** les ajustements, dans un second temps. Seuls les extraits nécessitant des modifications sont présentés.

/ Evolutions envisagées du Rapport de présentation

Le Rapport de présentation dans sa Partie « III – Explications et justifications des choix du PLU de SAVERDUN », explicite et détail les raisons des choix effectués pour le secteur de Rouan et présents dans les orientations du PADD et des OAP.

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - Avant Mise en compatibilité

| Les choix du projet d'aménagement et de développement durable | Les explications des choix au regard des objectifs de la commune | Les dispositifs de mise en œuvre : - Traduction réglementaire et/ou - Autres dispositifs de mise en œuvre (procédure d'aménagement, étude, ...) |
|---|--|---|
| III. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image : La commune souhaite à la fois favoriser l'implantation de nouvelles entreprises mais aussi permettre le maintien des industries, bureaux, commerces, services et artisans locaux. | - L'ensemble des zones d'activités existantes a été classé en Ux. - Deux nouveaux pôles économiques ont été identifiés : la zone d'activité intercommunale de l'Avocat Vieil à vocation industrielle, commerciale et artisanale à proximité de l'échangeur de l'A66 et la zone commerciale de Frayras au nord de la commune. |
| | Maintenir et préserver l'activité agricole : Consciente d'une activité agricole encore dynamique forte de 12 exploitations (RGA 2000), la commune a fait le choix de protéger et de pérenniser la totalité des espaces agricoles et ses exploitations, soit 134 ha qui représentent 17,5 % du territoire. | - Les terres agricoles ont été classées en A au document graphique et sont protégées à ce titre pour leur valeur agronomique. - En conséquence ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole qui font l'objet de réglementations spécifiques à l'article A 2-1 : « Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires : - Soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions sauf, pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers, - Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone. » - Les constructions existantes, à usage d'habitation, présentes dans la zone agricole ont été délimitées en zone N1 afin de permettre d'éventuelles extensions, mais sans compromettre l'activité agricole. - Une zone Ac a été créée, dans laquelle l'ouverture et l'exploitation de carrières, et les installations classées correspondantes sont autorisées. |
| | Définir une politique touristique porteuse de développement local | - Une zone AUL1a située à Saint-Prim, a été créée afin d'accueillir des équipements de loisirs et d'hébergement autour du lac de Rouan, ancienne gravière en cours de reconversion - La zone AULh de Pauliac a été redéfinie en fonction des risques naturels, la partie concernée le plus fortement par les glissements de terrains a été classée en NL. - Afin de conforter le site touristique « Rivière Accueil » celui-ci a été classé en AULa. - La maison de l'Ariège a été classée en NL1. |

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - Après Mise en compatibilité

| Les choix du projet d'aménagement et de développement durable | Les explications des choix au regard des objectifs de la commune | Les dispositifs de mise en œuvre : - Traduction réglementaire et/ou - Autres dispositifs de mise en œuvre (procédure d'aménagement, étude, ...) |
|---|--|---|
| III. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image : La commune souhaite à la fois favoriser l'implantation de nouvelles entreprises mais aussi permettre le maintien des industries, bureaux, commerces, services et artisans locaux. | - L'ensemble des zones d'activités existantes a été classé en Ux. - Deux nouveaux pôles économiques ont été identifiés : la zone d'activité intercommunale de l'Avocat Vieil à vocation industrielle, commerciale et artisanale à proximité de l'échangeur de l'A66 et la zone commerciale de Frayras au nord de la commune. |
| | Maintenir et préserver l'activité agricole : Consciente d'une activité agricole encore dynamique forte de 12 exploitations (RGA 2000), la commune a fait le choix de protéger et de pérenniser la totalité des espaces agricoles et ses exploitations, soit 134 ha qui représentent 17,5 % du territoire. | - Les terres agricoles ont été classées en A au document graphique et sont protégées à ce titre pour leur valeur agronomique. - En conséquence ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole qui font l'objet de réglementations spécifiques à l'article A 2-1 : « Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires : - Soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions sauf, pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers, - Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone. » - Les constructions existantes, à usage d'habitation, présentes dans la zone agricole ont été délimitées en zone N1 afin de permettre d'éventuelles extensions, mais sans compromettre l'activité agricole. - Une zone Ac a été créée, dans laquelle l'ouverture et l'exploitation de carrières, et les installations classées correspondantes sont autorisées. |
| | Définir une politique touristique porteuse de développement local | - Une zone AUL1a située à Saint-Prim, a été créée afin d'accueillir des équipements de loisirs et d'hébergement autour du lac de Rouan, ancienne gravière en cours de reconversion. Elle peut également faire l'objet d'équipement de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Ces installations démantelées à l'issue de l'exploitation sont compatibles avec une activité de loisirs au droit du plan d'eau de Saint-Prim, en zone N immédiatement au Nord-ouest de la zone AUL1a. - La zone AULh de Pauliac a été redéfinie en fonction des risques naturels, la partie concernée le plus fortement par les glissements de terrains a été classée en NL. - Afin de conforter le site touristique « Rivière Accueil » celui-ci a été classé en AULa. - La maison de l'Ariège a été classée en NL1. |

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS - Avant Mise en compatibilité

| ZONE | | | CARACTERISTIQUES | | | | | | | | EXPLICATIONS | |
|--------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------|---|--|--|---|--|-------------------------|---|--------------|---|
| Type de zone | Caractère de la zone | Superficie | Art. 1 : Interdit | Art. 2 : Autorisé sous condition | Art. 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Art. 7 : Implantation par rapport aux LS | Art. 10 : hauteur | Art.11 : Aspect extérieur | Art. 13 : espaces verts | Art. 14 : COS | | |
| ZONES A URBANISER | | | | | | | | | | | | |
| AUL | AUL1a | Zone de loisirs du lac de Rouan | 14,98 | <p>1 - Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs,</p> <p>2 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières,</p> <p>3 - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,</p> <p>4 - Le stationnement des caravanes isolées,</p> <p>5 - Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a,</p> <p>6- Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel,</p> <p>7 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.3 du présent P.L.U..</p> | <p>1 - Les constructions et installations sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.</p> <p>2 - La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.O.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.</p> <p>3 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.3 du présent P.L.U.</p> | 4 m de l'alignement de la voie | Distance = à la ½ de la hauteur sans pouvoir être < à 3 m | 6 m pour les autres constructions 4 m pour les habitations légères de loisirs | - | Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme | Néant | La zone AUL1a concerne le lac de Rouan. Le site de l'ancienne gravière va être reconverti en base de loisirs dont une partie pourra accueillir de l'hébergement sous la forme d'un parc résidentiel de loisirs. |

CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS - Après Mise en compatibilité

| ZONE | | | CARACTERISTIQUES | | | | | | | | EXPLICATIONS | |
|--------------------------|----------------------|--|-------------------|---|--|--|---|--|---|---|--------------|--|
| Type de zone | Caractère de la zone | Superficie | Art. 1 : Interdit | Art. 2 : Autorisé sous condition | Art. 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Art. 7 : Implantation par rapport aux LS | Art. 10 : hauteur | Art.11 : Aspect extérieur | Art. 13 : espaces verts | Art. 14 : COS | | |
| ZONES A URBANISER | | | | | | | | | | | | |
| AUL | AUL1a | Zone de loisirs du lac de Rouan et zone de production d'énergie à partir de l'irradiation solaire. | 14,98 | <p>1 - Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs,</p> <p>2 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières,</p> <p>3 - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante,</p> <p>4 - Le stationnement des caravanes isolées,</p> <p>5 - Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a,</p> <p>6- Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel,</p> <p>7 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.3 du présent P.L.U..</p> | <p>1 - Les constructions et installations sont autorisées à conditions qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs.</p> <p>2 - La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.O.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant.</p> <p>3 - Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.3 du présent P.L.U.</p> <p>4 - Dans le secteur AUL1a, les travaux de terrassement et de mouvements de terrain seront autorisés dans l'optique exclusive du réaménagement du secteur de gravière en fin d'exploitation, dans le respect des termes de l'autorisation initiale, et après validation par les services de la DRIRE et par la commune;</p> <p>5 - Les constructions et installations de centrale de production d'électricité à partir d'irradiation solaire sont autorisées.</p> | 4 m de l'alignement de la voie | L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique d'implantation. Distance = à la ½ de la hauteur sans pouvoir être < à 3 m | L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique de hauteur. 6 m pour les autres constructions 4 m pour les habitations légères de loisirs | L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique concernant l'aspect extérieur. | Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme | Néant | La zone AUL1a concerne le lac de Rouan. Le site de l'ancienne gravière va être reconverti en base de loisirs dont une partie pourra accueillir de l'hébergement sous la forme d'un parc résidentiel de loisirs. Elle peut également faire l'objet d'équipement de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Ces installations démantelées à l'issue de l'exploitation sont compatibles avec une activité de loisirs au droit du plan d'eau de Saint-Prim, en zone N immédiatement au Nord-ouest de la zone AUL1a. |

EVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS – Avant mise en compatibilité

| AUL : Zone d'urbanisation future à vocation de loisirs, de tourisme et d'hébergement | |
|---|---|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | Les explications des évolutions |
| <p>Classement au POS</p> <p>NC : Agricole</p> <p>1NAT : Activité de loisirs futurs</p> | <p>- La zone AUL1a de Saint-Prim a été créée sur des parcelles anciennement NC, le site correspond à d'anciennes gravières qui sont en cours de reconversion. Le lac a été classé en NL.</p> <p>- La zone anciennement 1NAT « Rivière Accueil » a été maintenue et classée en AULa</p> <p>- La zone anciennement 1NAT de Pauliac a été redéfinie en fonction des risques de mouvements de terrains reportés au PPR : Les parcelles situées en zone rouge ont été classées en NL et les parcelles en zone bleu en AULh</p> <p>. Favoriser la reconversion de l'ancienne gravière en un site de loisirs et d'hébergement de qualité tout en respectant l'environnement</p> <p>. Confirmer la vocation touristique des sites existants</p> |

EVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS – Après mise en compatibilité

| AUL : Zone d'urbanisation future à vocation de loisirs, de tourisme et d'hébergement | |
|---|--|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | Les explications des évolutions |
| <p>Classement au POS</p> <p>NC : Agricole</p> <p>1NAT : Activité de loisirs futurs</p> | <p>- La zone AUL1a de Saint-Prim a été créée sur des parcelles anciennement NC, le site correspond à d'anciennes gravières qui sont en cours de reconversion. Le lac a été classé en NL.</p> <p>- La zone anciennement 1NAT « Rivière Accueil » a été maintenue et classée en AULa</p> <p>- La zone anciennement 1NAT de Pauliac a été redéfinie en fonction des risques de mouvements de terrains reportés au PPR : Les parcelles situées en zone rouge ont été classées en NL et les parcelles en zone bleu en AULh</p> <p>. Favoriser la reconversion de l'ancienne gravière en un site de loisirs et d'hébergement de qualité tout en respectant l'environnement</p> <p>. La reconversion de l'ancienne gravière peut également être effectuée par le biais d'équipement de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil. Ces installations démantelées à l'issue de l'exploitation sont compatibles avec une activité de loisirs au droit du plan d'eau de Saint-Prim, en zone N immédiatement au Nord-ouest de la zone AUL1a.</p> <p>. Confirmer la vocation touristique des sites existants</p> |

| Zone POS | Vocation | Superficie en ha | Part du territoire (%) | Zone PLU | Vocation | Superficie en ha | Part du territoire (%) |
|----------|----------|------------------|------------------------|----------|----------|------------------|------------------------|
|----------|----------|------------------|------------------------|----------|----------|------------------|------------------------|

| | | | | | | | |
|------------|---|-------|------|-----------|--|-------|------|
| 1NAT | Accueil de constructions à usage d'activités touristiques et de loisirs | 77,00 | 1,25 | AUL | Zone à vocation future d'activités touristiques – domaine de Pauliac | 23,62 | 0,38 |
| | | | | AULa | Zone à vocation future de loisirs de la Rivière | 22,82 | 0,37 |
| | | | | AUL1a | Zone à vocation future de loisirs du lac de Rouan | 14,98 | 0,24 |
| Total 1NAT | | 77,00 | 1,25 | Total AUL | | 61,42 | 0,99 |

| Zone POS | Vocation | Superficie en ha | Part du territoire (%) | Zone PLU | Vocation | Superficie en ha | Part du territoire (%) |
|----------|----------|------------------|------------------------|----------|----------|------------------|------------------------|
|----------|----------|------------------|------------------------|----------|----------|------------------|------------------------|

| | | | | | | | |
|------------|---|-------|------|-----------|--|-------|------|
| 1NAT | Accueil de constructions à usage d'activités touristiques et de loisirs | 77,00 | 1,25 | AUL | Zone à vocation future d'activités touristiques – domaine de Pauliac | 23,62 | 0,38 |
| | | | | AULa | Zone à vocation future de loisirs de la Rivière | 22,82 | 0,37 |
| | | | | AUL1a | Zone à vocation future de loisirs du lac de Rouan et zone de production d'énergie à partir de l'irradiation solaire. | 14,98 | 0,24 |
| Total 1NAT | | 77,00 | 1,25 | Total AUL | | 61,42 | 0,99 |

/ Evolutions envisagées du PADD

Pour permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme se traduira par l'évolution du PADD au droit de la partie « Développement des équipements et des services ».

Orientation III : Accompagner le développement économique – Avant mise en compatibilité

■ Orientation III : Accompagner le développement économique

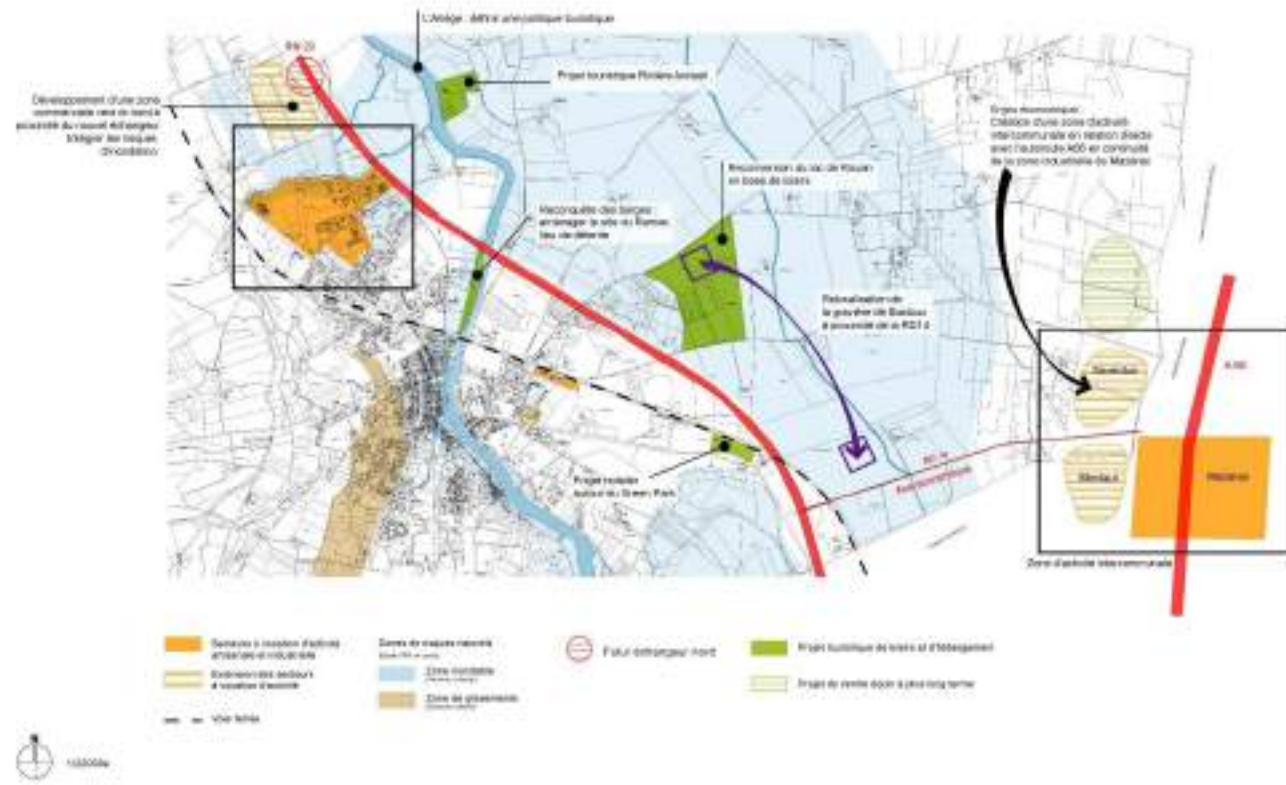
- Objectif 3 : Définir une politique touristique porteuse de développement local : La commune de Saverdun bénéficie d'un potentiel touristique non négligeable qu'il convient de développer. Sa situation en pied de coteaux et au bord de l'Ariège offre de nombreuses possibilités d'activités sportives et de loisirs.
 - o Recréer une nouvelle dynamique autour de la rivière de l'Ariège ;
 - Organiser un pôle d'intérêts sportifs et de loisirs autour de l'Ariège (kayak, parcours de pêche, ...) en restituant un débit permanent sur le cours d'eau entre Pamiers et Saverdun afin de permettre la navigation des canoës et des kayaks. Saverdun bénéficierait d'une aire complète embarcadère-débarcadère en relation avec le site de Girbet. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale en partenariat avec la communauté de communes de Pamiers et le Pays de la Basse vallée de l'Ariège.
 - Reconquérir les berges de l'Ariège à proximité de la ferme de Girbet : développer le ramier, lieu de détente et de pique-nique fréquenté de la voie ferrée à la déviation et réhabiliter la ferme en centre d'accueil touristique.
 - o Affirmer le potentiel local en accueil et en hébergement ;
 - Favoriser l'installation d'un équipement hôtelier à l'Arlenque autour du Green Park comprenant une dizaine de chalets ;
 - Accompagner le projet touristique « Rivière Accueil » au lieu-dit « Jinjean » : il s'organise autour d'un camping, d'une structure hôtelière et d'une structure d'accueil pour des stages sportifs (canoë-kayak) ;
 - Encourager le développement du tourisme vert (gîte et chambre d'hôtes) sur le territoire communal et intercommunal ;
 - Accompagner le développement résidentiel du domaine de Pauliac situé à l'extrémité sud-est de la commune dans le Terrefort ;
 - Permettre la reconversion de l'ancienne gravière Siadou en base de loisirs. Une action touristique pourrait être envisagée sur ce site. La future base de loisirs pourrait accueillir de l'habitat touristique au bord du lac en continuité du quartier de Saint-Prim.
 - Favoriser le développement des sentiers de randonnées ;
 - Favoriser l'implantation d'un projet de village équin à proximité de l'échangeur autoroutier ;

Orientation III : Accompagner le développement économique – Après mise en compatibilité

■ Orientation III : Accompagner le développement économique

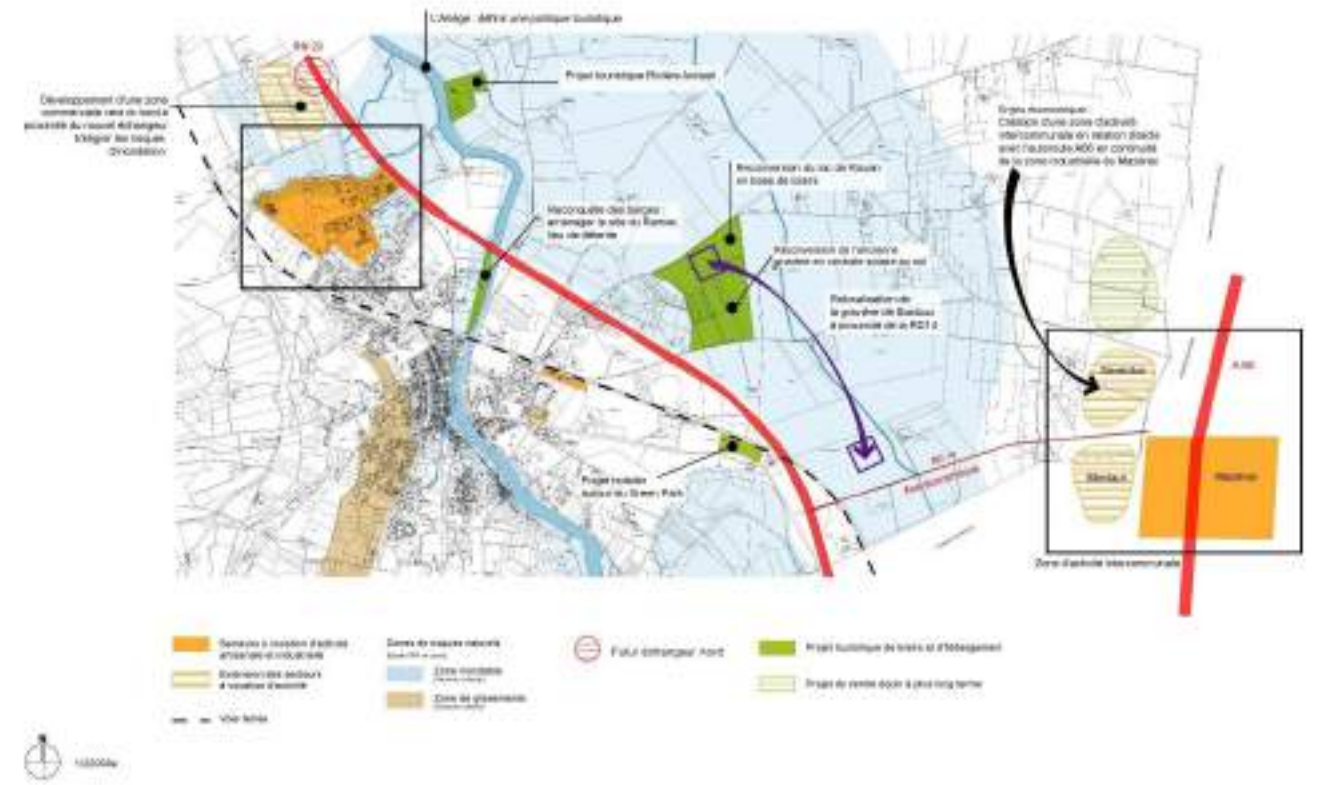
- Objectif 3 : Définir une politique touristique porteuse de développement local : La commune de Saverdun bénéficie d'un potentiel touristique non négligeable qu'il convient de développer. Sa situation en pied de coteaux et au bord de l'Ariège offre de nombreuses possibilités d'activités sportives et de loisirs.
 - o Recréer une nouvelle dynamique autour de la rivière de l'Ariège ;
 - Organiser un pôle d'intérêts sportifs et de loisirs autour de l'Ariège (kayak, parcours de pêche, ...) en restituant un débit permanent sur le cours d'eau entre Pamiers et Saverdun afin de permettre la navigation des canoës et des kayaks. Saverdun bénéficierait d'une aire complète embarcadère-débarcadère en relation avec le site de Girbet. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale en partenariat avec la communauté de communes de Pamiers et le Pays de la Basse vallée de l'Ariège.
 - Reconquérir les berges de l'Ariège à proximité de la ferme de Girbet : développer le ramier, lieu de détente et de pique-nique fréquenté de la voie ferrée à la déviation et réhabiliter la ferme en centre d'accueil touristique.
 - o Affirmer le potentiel local en accueil et en hébergement ;
 - Favoriser l'installation d'un équipement hôtelier à l'Arlenque autour du Green Park comprenant une dizaine de chalets ;
 - Accompagner le projet touristique « Rivière Accueil » au lieu-dit « Jinjean » : il s'organise autour d'un camping, d'une structure hôtelière et d'une structure d'accueil pour des stages sportifs (canoë-kayak) ;
 - Encourager le développement du tourisme vert (gîte et chambre d'hôtes) sur le territoire communal et intercommunal ;
 - Accompagner le développement résidentiel du domaine de Pauliac situé à l'extrémité sud-est de la commune dans le Terrefort ;
 - Permettre la reconversion de l'ancienne gravière SIADOUX en base de loisirs **comportant notamment une centrale solaire au sol** :
 - Une action touristique pourrait être envisagée sur ce site. La future base de loisirs pourrait accueillir de l'habitat touristique au bord du lac en continuité du quartier de Saint-Prim ;
 - **La centrale solaire pourrait promouvoir le positionnement de la commune dans les énergies renouvelables à l'aide de panneaux pédagogiques.**
 - Favoriser le développement des sentiers de randonnées ;
 - Favoriser l'implantation d'un projet de village équin à proximité de l'échangeur autoroutier ;

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Carte 5 : Extrait du PADD – Le développement économique avant mise en compatibilité

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Carte 6 : Extrait du PADD – Le développement économique après mise en compatibilité

/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

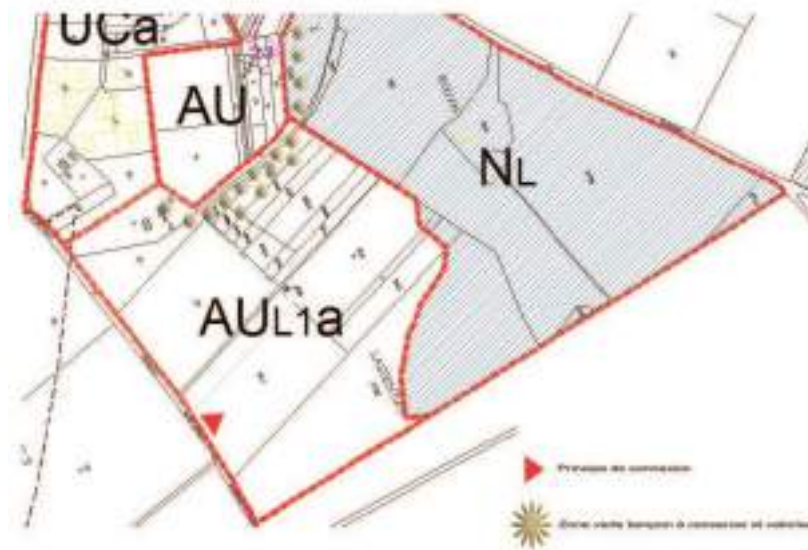
Pour permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme se traduira par l'évolution des Orientations d'aménagement du secteur de Rouan.

SECTEUR DE ROUAN

OBJECTIFS
 Le réaménagement de l'ancienne gravière en base de loisirs doit se faire en garantissant d'une part, la sécurité des accès et sorties du secteur sur la RD214, et d'autre part, en prévenant les conflits d'usage entre la zone AU de Saint-Prim, correspondant à un habitat permanent, et la zone AUL1A de Rouan, correspondant à un habitat saisonnier, par l'absence de lien routier entre les zones et la mise en œuvre d'un écran végétal et d'une zone tampon.

ORIENTATIONS

- absence de voirie routière entre les secteurs AU et AUL1a
- Les équipements de la zone AUL1a susceptibles de créer des nuisances (blocs sanitaires, barbecues, bars...) seront prioritairement placés à l'opposé de la zone AU
- une zone tampon de 15 à 20 m, arborée avec des arbres de haute futaie sera mise en œuvre entre la zone AU de la zone AUL1a.



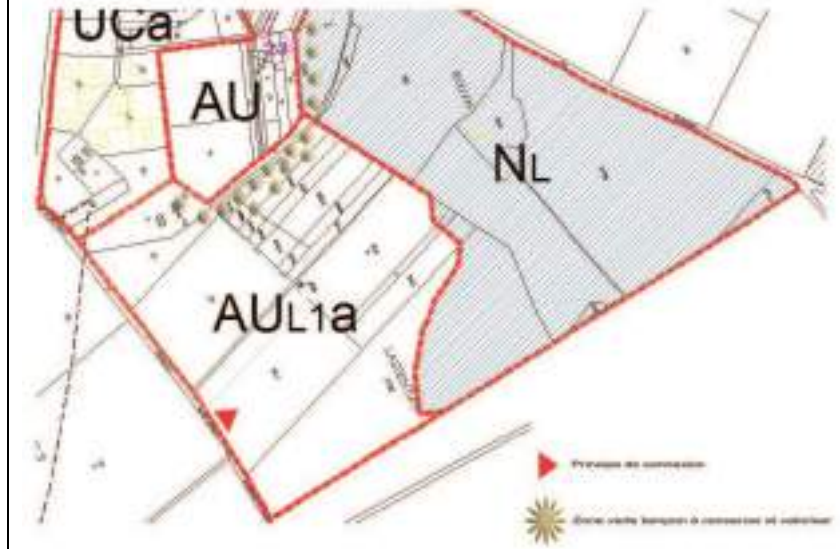
Carte 7 : Extrait des OAP – Orientations d'aménagement du secteur de Rouan avant mise en compatibilité

SECTEUR DE ROUAN

OBJECTIFS
 Le réaménagement de l'ancienne gravière en base de loisirs **comportant notamment une centrale solaire au sol** doit se faire en garantissant d'une part, la sécurité des accès et sorties du secteur sur la RD214, et d'autre part, en prévenant les conflits d'usage entre la zone AU de Saint-Prim, correspondant à un habitat permanent, et la zone AUL1A de Rouan, correspondant à un habitat saisonnier **et/ou d'une centrale solaire au sol**, par l'absence de lien routier entre les zones et la mise en œuvre d'un écran végétal et d'une zone tampon.

ORIENTATIONS

- absence de voirie routière entre les secteurs AU et AUL1a
- Les équipements de la zone AUL1a susceptibles de créer des nuisances **dans le cas d'équipements de loisirs** (blocs sanitaires, barbecues, bars...) seront prioritairement placés à l'opposé de la zone AU
- **Les équipements de la zone AUL1a, dans le cas d'une centrale solaire ne sont pas de nature à générer des nuisances. Cependant, une attention particulière sera portée lors de la phase de construction et de démantèlement.**
- une zone tampon de 15 à 20 m, arborée avec des arbres de haute futaie sera mise en œuvre entre la zone AU de la zone AUL1a.



Carte 8 : Extrait des OAP – Orientations d'aménagement du secteur de Rouan après mise en compatibilité

/ Evolution envisagée du zonage du PLU

L'évolution du règlement écrit proposé dans le paragraphe suivant permettrait de maintenir le règlement graphique, sans modification du zonage.

/ Evolution envisagée du règlement du PLU

Pour permettre la réalisation du projet, la mise en compatibilité du document d'urbanisme se traduira par l'évolution du règlement écrit.

Réglementation de la zone AUL – Avant mise en compatibilité

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités touristiques et de loisirs dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Quatre secteurs ont été définis selon leurs affectations spécifiques :

- Le secteur AULa, zone de loisirs de Rivière à urbaniser non relié à l'assainissement collectif,
- Le secteur AULh, domaine de pauliac
- Le secteur AUL1a, zone de loisirs du lac de Rouan.

Article AUL 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a ;
- Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel ;
- Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrain tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU.

Article AUL 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs ;
- La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.I.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant ;
- Dans les secteurs inondables ou sujets aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisation du sol dont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU ;
- Dans le secteur AUL1a, les travaux de terrassement et de mouvements de terrains seront autorisés dans l'optique exclusive du réaménagement du secteur de gravière en fin d'exploitation, dans le respect des termes de l'autorisation initiale, et après validation par les services de la DRIRE et par la commune.

Réglementation de la zone AUL – Après mise en compatibilité

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation future d'activités touristiques et de loisirs dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

Quatre secteurs ont été définis selon leurs affectations spécifiques :

- Le secteur AULa, zone de loisirs de Rivière à urbaniser non relié à l'assainissement collectif ;
- Le secteur AULh, domaine public ;
- Le secteur AUL1a, zone de loisirs du lac de Rouan **et zone de production d'énergie à partir de l'irradiation solaire.**

Article AUL 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec les activités touristiques et de loisirs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs, excepté en AUL1a ;
- Dans le secteur AULh, toutes les constructions ou installations autres que l'habitat résidentiel ;
- Dans les secteurs inondables ou sujet aux glissements de terrain tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisations du sol énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU.

Article AUL 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de tourisme et de loisirs ;
- La construction d'annexes est autorisée si leur surface totale ne dépasse pas 40 m² de S.H.I.B. Elles pourront être réalisées en discontinuité dans un rayon de 20 mètres du logement existant ;
- Dans les secteurs inondables ou sujets aux glissements de terrains, tel que repéré au document graphique, les occupations et utilisation du sol dont soumises aux conditions particulières énoncées dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, figurant en annexe 5.2 du PLU ;
- Dans le secteur AUL1a, les travaux de terrassement et de mouvements de terrain seront autorisés dans l'optique exclusive du réaménagement du secteur de gravière en fin d'exploitation, ~~dans le respect des termes de l'autorisation initiale, et après validation par les services de la DRIRE et par la commune ;~~
- **Les constructions et installations de centrale de production d'électricité à partir d'irradiation solaire sont autorisées.**

Article AUL 4 – Desserte par les réseaux

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- Eau potable : Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Assainissement : Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.
 - o Eaux usées
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.). Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.
 - Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome effectuée par un hydrogéologue agréé est obligatoire pour tout projet d'assainissement impliquant un rejet d'eaux usées supérieur à 49 équivalent habitants.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.
 - L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eau, collecteurs pluviaux est interdite.
 - Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
 - o Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre de l'une des techniques conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe.
- Electricité - téléphone
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

Article AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article AUL 4 – Desserte par les réseaux

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- Eau potable : Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
- Assainissement : Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. **Pour les constructions et installations qui le nécessitent :**
 - o Eaux usées
 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel peuvent être admises (par autorisation du Maire qui soumet les projets à l'avis du S.M.D.E.A.). Le système d'assainissement non collectif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.
 - Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome effectuée par un hydrogéologue agréé est obligatoire pour tout projet d'assainissement impliquant un rejet d'eaux usées supérieur à 49 équivalent habitants.
 - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.
 - L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eau, collecteurs pluviaux est interdite.
 - Pour les lotissements de plus de 5 lots, un réseau d'égout séparatif est obligatoire, et ce, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.
 - o Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre de l'une des techniques conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe.
- Electricité - téléphone
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et autres réseaux câblés, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

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

L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique d'implantation.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite d'emprise est admise).

Article AUL 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique d'implantation.

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

Article AUL 10 – Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs en AUL1a,
- 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur AULh, les constructions devront être obligatoirement en rez-de-chaussée.

Les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article AUL 11 – Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect (dimensions, matériaux, couleurs), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
Pour le choix des couleurs, respect de la charte des couleurs jointe en annexe 5.5.
- Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente de 35 % maximum.
Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Cependant au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques.
- A l'intérieur d'une opération, les clôtures seront traitées par des haies végétales, non doublées de grillage.
- Aspect des habitations légères de loisirs : l'utilisation en toiture de plaques ondulées fibrociment est interdite.
- En AULh, les ouvertures seront plus hautes que larges. Seuls les volets à la française sont autorisés, les volets roulants sont interdits.
- Les bâtiments de services et de commerces devront comprendre des éléments architecturaux traditionnels de type brique ou galet.

Article AUL 10 – Hauteur des constructions

L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique de hauteur.

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

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs en AUL1a,
- 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur AULh, les constructions devront être obligatoirement en rez-de-chaussée.

Les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article AUL 11 – Aspect extérieur des constructions

L'édification de constructions ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans prescription spécifique concernant l'aspect extérieur.

Par leur aspect (dimensions, matériaux, couleurs), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

- Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée.
Pour le choix des couleurs, respect de la charte des couleurs jointe en annexe 5.5.
- Les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente de 35 % maximum.
Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Cependant au type de couverture utilisé à titre principal pourra être mêlé l'utilisation de tuiles photovoltaïques ou d'un ou plusieurs panneaux photovoltaïques.
- A l'intérieur d'une opération, les clôtures seront traitées par des haies végétales, non doublées de grillage.
- Aspect des habitations légères de loisirs : l'utilisation en toiture de plaques ondulées fibrociment est interdite.
- En AULh, les ouvertures seront plus hautes que larges. Seuls les volets à la française sont autorisés, les volets roulants sont interdits.
- Les bâtiments de services et de commerces devront comprendre des éléments architecturaux traditionnels de type brique ou galet.