



L'union de Coteba et Sogreah

Coteba & Sogreah, same team, enhanced expertise

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PORTES DU COMMINGES
COMMUNE DE SAINT-LAURENT**

PIECE 4 : REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-LAURENT

ENTITE EAU & ENVIRONNEMENT

SITE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

DATE : MAI 2012 – REF. : 4 32 1259

SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	5
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	14
ZONE AU.....	22
ZONE AU0.....	29
ZONE A	31
ZONE N	38

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Autres réglementations :

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
 - les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
 - les dispositions du décret no 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
 - les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.123-1 8° du Code de l'Urbanisme),
 - les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L.130-1 du Code de l'Urbanisme),
 - les zones visées à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales :
 - les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées,
 - les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.
- Pour le dernier alinéa cité ci-dessus, voir en annexe le plan du réseau d'assainissement.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : 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.

ARTICLE 6 : DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

ARTICLE 7 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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,

ainsi que la réalisation d'équipements publics, peuvent être autorisées en dérogation des articles 3 à 14 de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge la règle.

ARTICLE 8 CLOTURES

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme,
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A
CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone est concernée par le risque inondation délimité sur le document graphique au sens de la CIZI ou d'observations communales. Des prescriptions sur les demandes d'occupation ou d'autorisation des sols peuvent être susceptibles d'être émises au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles visées à l'article UA-2,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UA-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :
 - les installations classées,
 - les constructions destinées à l'artisanat,
 - l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées, existantes ou à créer ;
- soit en recul mais l'alignement devant être obligatoirement marqué par une façade du bâtiment principal ou d'une annexe ou un mur de clôture,
- soit en respectant le même recul que les constructions voisines.

L'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

L'extension ou la surélévation des constructions existantes est possible en respectant le recul existant.

2- Le faitage de plus grande longueur sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 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 m.

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nombre de niveaux autorisés :

1- Définitions

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
- le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
- n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

2- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple).

3- La hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.

4- La hauteur des clôtures bâties en limite de l'espace public ne peut excéder 2m (selon dispositions de l'UA-11).

5- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2- Dispositions pour les constructions nouvelles d'habitation

2.1 Généralités

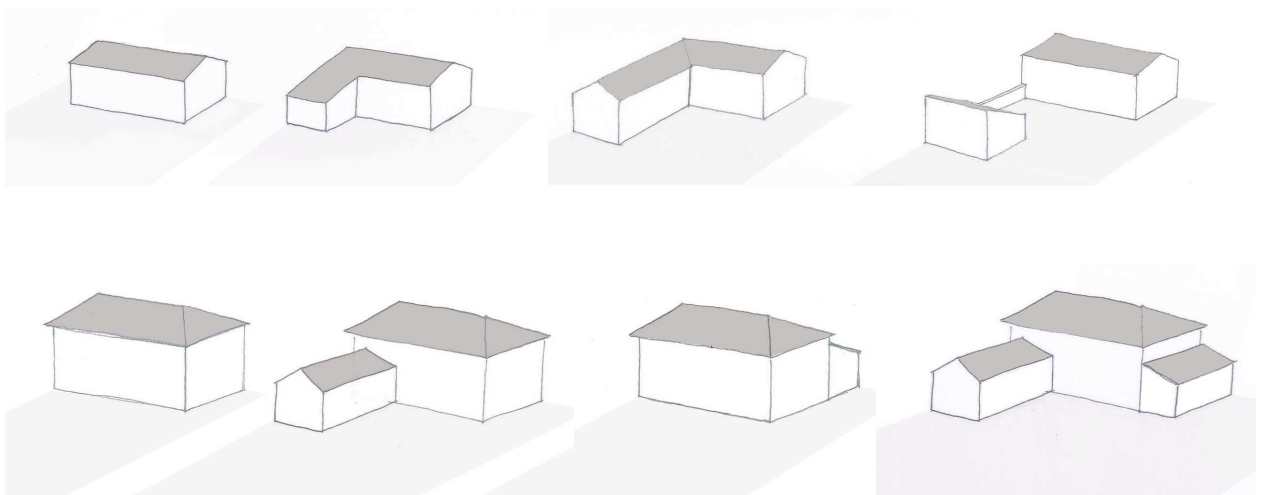
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

2.2 Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Nord Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



2.3 Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des murs doit respecter la couleur du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées en bois « naturel ».

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

2.4 Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme, l'aspect et les teintes des tuiles anciennes ocre brun, ocre rouge à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour la construction d'une véranda, verrière, abri de piscine, la construction de petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple) et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- pour réaliser un projet dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée...).

2.5 Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus d'un demi-niveau sont interdits. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

3- Dispositions pour les constructions existantes à usage d'habitation

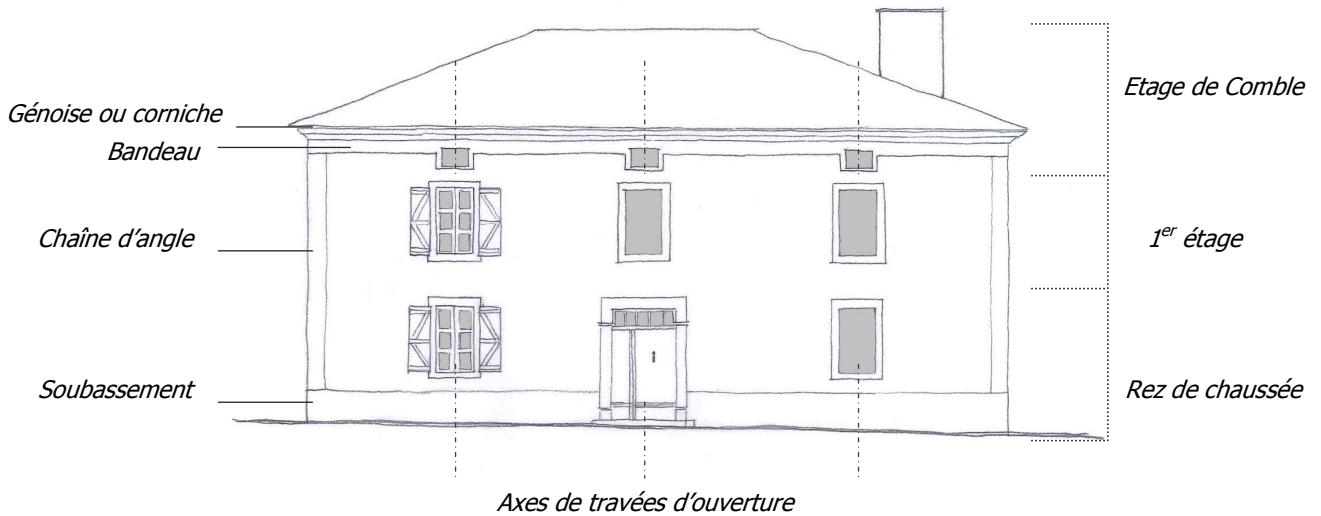
3.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, l'aspect des matériaux d'origine.

3.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade.

La composition de la façade :



Les enduits au ciment sur du bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés. Les enduits anciens en bon état seront conservés et restaurés.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et la coloration d'origine de la façade. Ils seront colorés dans la palette telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les parements en pierre ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs définies dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les éléments de décor et de modénature (corniche, bandeaux, encadrements,) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs...

3.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Pour les constructions de toutes époques en tuile canal terre cuite dès l'origine :

- tuiles canal terre cuite ou similaire, pose brouillée,
- les arêtières, faitages, rives et égouts devront être traités dans le même matériau que la toiture générale.

Les constructions existantes et couvertes à l'origine par une autre tuile ou un matériau de nature différente, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

4- Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

5- Clôtures

- en limite de l'espace public, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne doit excéder 1 m. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2 m ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...),
- en limites séparatives et en limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques de conifère ne sont pas autorisées.

CF article 13 Palette végétale.

6- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables, antennes, paraboles, citernes

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à utiliser et à organiser doivent rester à l'échelle des lieux et des espaces dans lesquels ils se situent.

Les arbres anciens de haute tige et en bon état sanitaire seront maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette des essences locales, soit à titre indicatif :

- arbres à feuilles caduques : chêne, charme, frêne, robinier, saule, platane, ...,
- arbustes : fusain, noisetier en touffe, cornouiller, églantier, sorbier des oiseleurs, ...

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

La zone est concernée par le risque inondation délimité sur le document graphique au sens de la ClZI ou d'observations communales. Des prescriptions sur les demandes d'occupation ou d'autorisation des sols peuvent être susceptibles d'être émises au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg (hors périmètre de protection de l'église au titre des monuments historiques) et à des quartiers constitués.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles visées à l'article UB-2,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article UB-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :
 - les installations classées,
 - les constructions destinées à l'artisanat,
 - l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Dans la zone UB, une façade de la construction principale ou d'une annexe sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies et emprise publique existantes ou à créer, sauf dans les cas où des règles d'implantation (marge de recul ou zone d'implantation) sont indiquées sur le document graphique.

2- Les annexes peuvent être implantées au-delà de 5 mètres si :

- soit une façade de la construction principale est implantée dans la bande de 0 à 5 mètres,
- soit des règles d'implantation sont indiquées sur le document graphique.

3- Les extensions de bâtiment existant pourront s'implanter avec le même retrait que le bâtiment existant.

- 4- En bordure de la RD 17, les constructions devront s'implanter dans une bande de 35 mètres par rapport à cette voie et à son emprise. Le recul du bâti principal ou annexe ne pourra être supérieur à 15 mètres par rapport à cette voie et à son emprise.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 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 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nombre de niveaux autorisés :

1- Définitions

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
- le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
- n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

2- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple).

3- La hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.

- 4- La hauteur des clôtures bâties en limite de l'espace public ne peut excéder 2m (selon dispositions de l'UB-11).
- 5- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2- Dispositions pour les constructions nouvelles d'habitation

2.1 Généralités

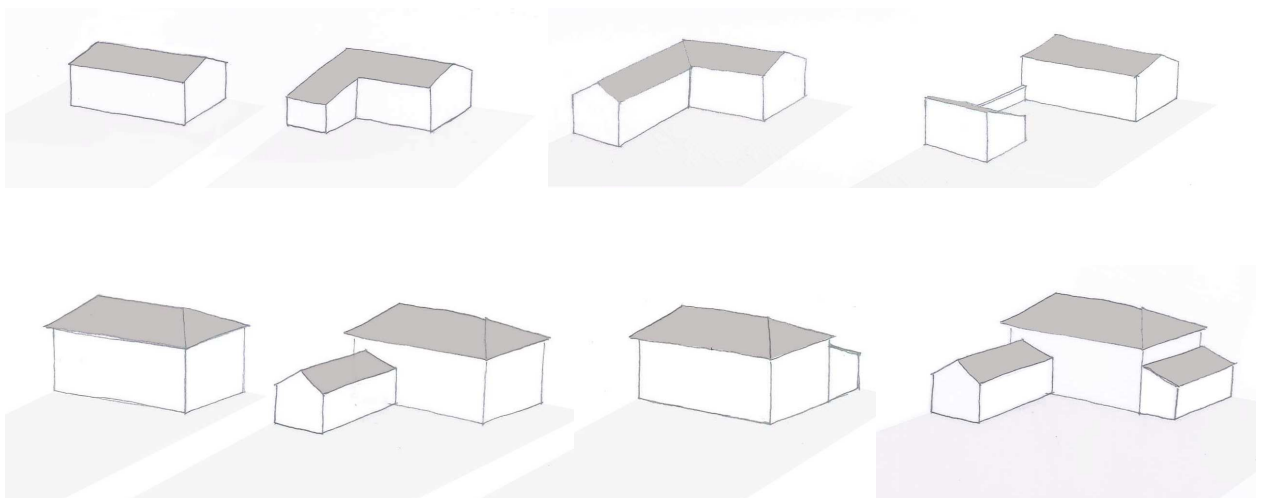
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

2.2 Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues préférentiellement à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Nord Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



2.3 Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des murs doit respecter la couleur du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturel.

Les menuiseries seront teintées dans la palette de couleurs du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

2.4 Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme, l'aspect et les teintes des tuiles anciennes ocre brun, ocre rouge à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour la construction d'une véranda, verrière, abri de piscine, la construction de petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple) et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- pour réaliser un projet dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée...).

2.5 Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus d'un demi-niveau sont interdits. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

3- Dispositions pour les constructions existantes à usage d'habitation

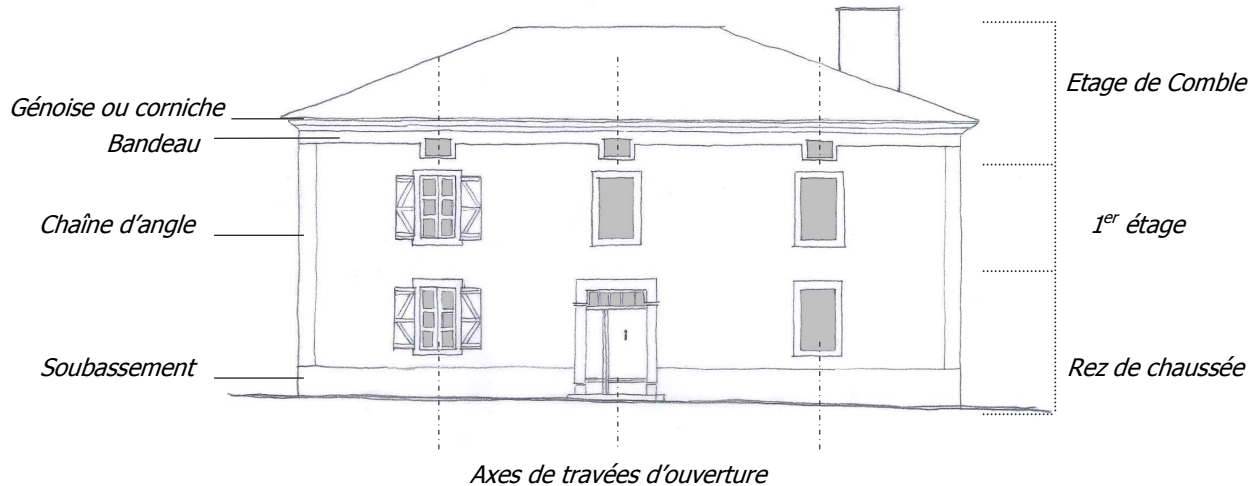
3.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, l'aspect des matériaux d'origine.

3.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade.

La composition de la façade :



Les enduits au ciment sur du bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés. Les enduits anciens en bon état seront conservés et restaurés.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et la coloration d'origine de la façade. Ils seront colorés dans la palette telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les parements en pierre ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs définies dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les éléments de décor et de modénature (corniche, bandeaux, encadrements,) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs ...

3.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Pour les constructions de toutes époques en tuile canal terre cuite dès l'origine :

- tuiles canal terre cuite ou similaire, pose brouillée,
- les arêtiers, faitages, rives et égouts devront être traités dans le même matériau que la toiture générale.

Les constructions existantes et couvertes à l'origine par une autre tuile ou un matériau de nature différente, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

4- Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

5- Clôtures

- en limite de l'espace public, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne doit excéder 1 m. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2 m ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...),
- en limites séparatives et en limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques de conifère ne sont pas autorisées.

CF article 13 Palette végétale.

6- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables, antennes, paraboles, citernes

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à utiliser et à organiser doivent rester à l'échelle des lieux et des espaces dans lesquels ils se situent.

Les arbres anciens de haute tige et en bon état sanitaire seront maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette des essences locales, soit à titre indicatif :

- arbres à feuilles caduques : chêne, charme, frêne, robinier, saule, platane...
- arbustes : fusain, noisetier en touffe, cornouiller, églantier, sorbier des oiseleurs...

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article AU-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisées qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- les constructions destinées à l'artisanat.

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et de manière privilégiée dans les opérations existantes, les réseaux seront réalisés en techniques discrètes (câbles enterrés ou posés en façade).

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Les constructions seront implantées en alignement ou en recul minimum de 3 mètres, excepté dans les cas où des règles graphiques sont définies (zone de recul ou bande d'implantation).
- 2- En bordure de la RD 17, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'emprise publique de cette voie.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 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 m.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nombre de niveaux autorisés :

1- Définitions :

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
- le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
- n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

2- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple).

3- La hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.

4- La hauteur des clôtures bâties en limite de l'espace public ne peut excéder 2m (selon dispositions de l'AU-11).

5- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

ARTICLE AU -11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2- Dispositions pour les constructions nouvelles d'habitation

2.1 Généralités

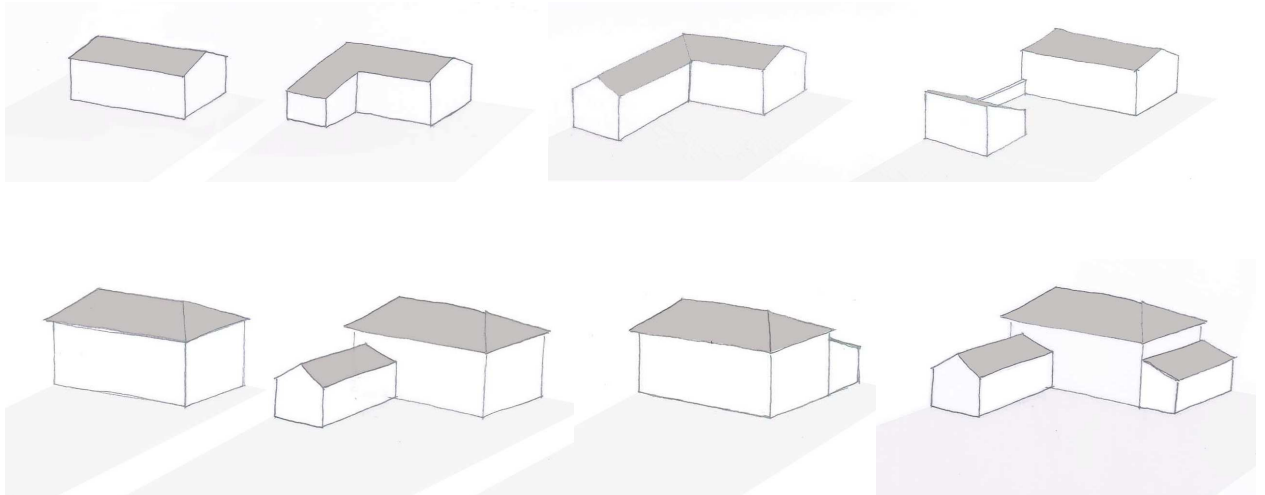
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

2.2 Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues préférentiellement à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Nord Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



2.3 Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des murs doit respecter la couleur du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturel.

Les menuiseries seront teintées dans la palette de couleurs du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

2.4 Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme, l'aspect et les teintes des tuiles anciennes ocre brun, ocre rouge à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour la construction d'une véranda, verrière, abri de piscine, la construction de petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple) et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- pour réaliser un projet dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée...).

2.5. Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus d'un demi-niveau sont interdits. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

3- Dispositions pour les constructions existantes à usage d'habitation

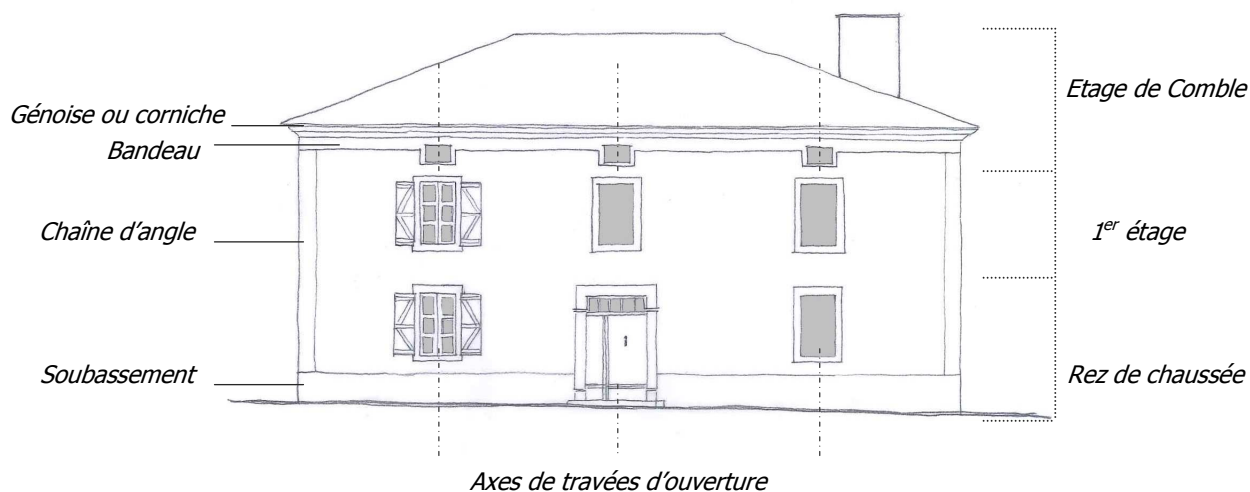
3.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, l'aspect des matériaux d'origine.

3.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade.

La composition de la façade :



Les enduits au ciment sur du bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés. Les enduits anciens en bon état seront conservés et restaurés.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et la coloration d'origine de la façade. Ils seront colorés dans la palette telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les parements en pierre ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs définies dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les éléments de décor et de modénature (corniche, bandeaux, encadrements,) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs ...

3.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Pour les constructions de toutes époques en tuile canal terre cuite dès l'origine :

- tuiles canal terre cuite ou similaire, pose brouillée,
- les arêtières, faîtages, rives et égouts devront être traités dans le même matériau que la toiture générale.

Les constructions existantes et couvertes à l'origine par une autre tuile ou un matériau de nature différente, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

4- Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme.

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

5- Clôtures

- en limite de l'espace public, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne doit excéder 1 m. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2 m ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...),
- en limites séparatives et en limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques de conifère ne sont pas autorisées.

CF article 13 Palette végétale.

6- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables, antennes, paraboles, citernes

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les végétaux à utiliser et à organiser doivent rester à l'échelle des lieux et des espaces dans lesquels ils se situent.

Les arbres anciens de haute tige et en bon état sanitaire seront maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette des essences locales, soit à titre indicatif :

- arbres à feuilles caduques : chêne, charme, frêne, robinier, saule, platane...
- arbustes : fusain, noisetier en touffe, cornouiller, églantier, sorbier des oiseleurs...

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE AU0

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU0-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions seront interdites excepté celles visées à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AU0-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques et privées, existantes ou à créer ;

- soit en recul mais l'alignement devant être obligatoirement marqué par une façade du bâtiment principal ou d'une annexe ou un mur de clôture,
- soit en respectant le même recul que les constructions voisines.

L'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

L'extension ou la surélévation des constructions existantes est possible en respectant le recul existant.

2- Le faitage de plus grande longueur sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone est concernée par le risque inondation délimité sur le document graphique au sens de la CIZI ou d'observations communales. Des prescriptions sur les demandes d'occupation ou d'autorisation des sols peuvent être susceptibles d'être émises au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Il est distingué un secteur Ah qui correspond à l'habitat épars dans la zone agricole.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à plus de 200 m des zones UA, UB, AU, (l'extension des bâtiments agricoles existants n'est pas soumise à cette réserve),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes,
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie.

Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 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 m.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Nombre de niveaux autorisés :

1- Définitions

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
- le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
- n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

2- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple).

- 3- La hauteur des constructions d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.
- 4- La hauteur des clôtures bâties en limite de l'espace public ne peut excéder 2m (selon dispositions de l'UA-11).
- 5- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.
- 6- Il n'y a pas de limite de hauteur pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2- Dispositions pour les constructions nouvelles d'habitation

2.1 Généralités

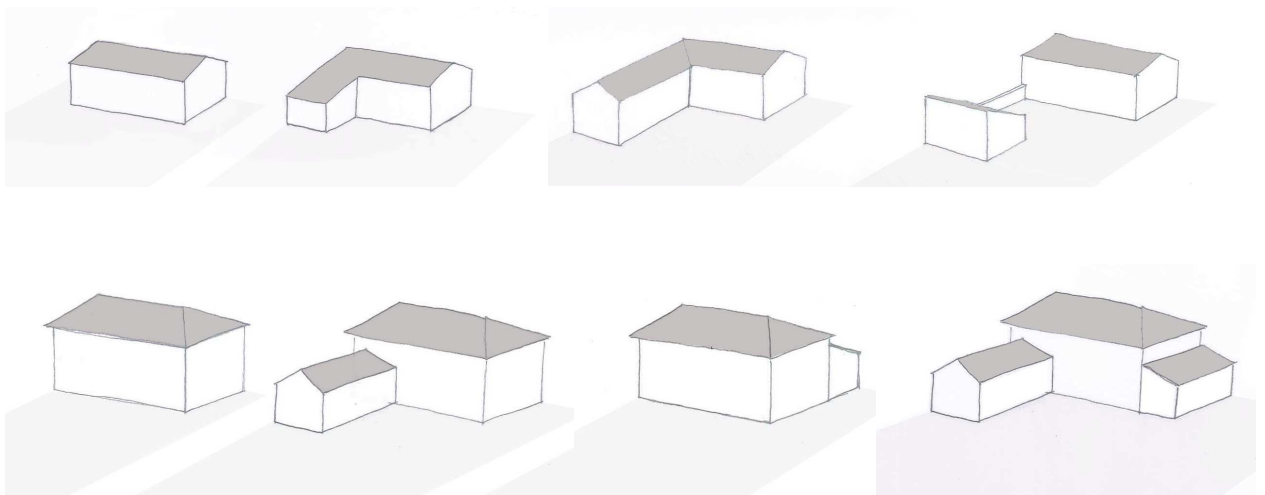
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

2.2 Volumétries

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Nord Comminges.

Principes de combinaisons possibles :



2.3 Façades

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des murs doit respecter la couleur du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées naturel.

Les menuiseries seront teintées dans la palette de couleurs du bâti ancien traditionnel telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

2.4 Toitures

La composition générale de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les annexes qui pourront être à 1 pan.

Les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 35%.

Les toitures seront en tuiles canal ou assimilées dans la forme, l'aspect et les teintes des tuiles anciennes ocre brun, ocre rouge à l'exception des dispositifs d'énergies renouvelables.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faitage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

Des pentes et matériaux différents sont autorisés pour la construction d'une véranda, verrière, abri de piscine, la construction de petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonnier par exemple) et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile,
- pour réaliser un projet dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée...).

2.5 Implantation dans la pente

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus d'un demi-niveau sont interdits. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

2.6 Clôtures

- en limite de l'espace public, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne doit excéder 1,00 m. Ce mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 2 m ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...),
- en limites séparatives et en limite avec les zones A et N, les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques de conifère ne sont pas autorisées.

CF article 13 Palette végétale.

3- Dispositions pour les constructions existantes à usage d'habitation

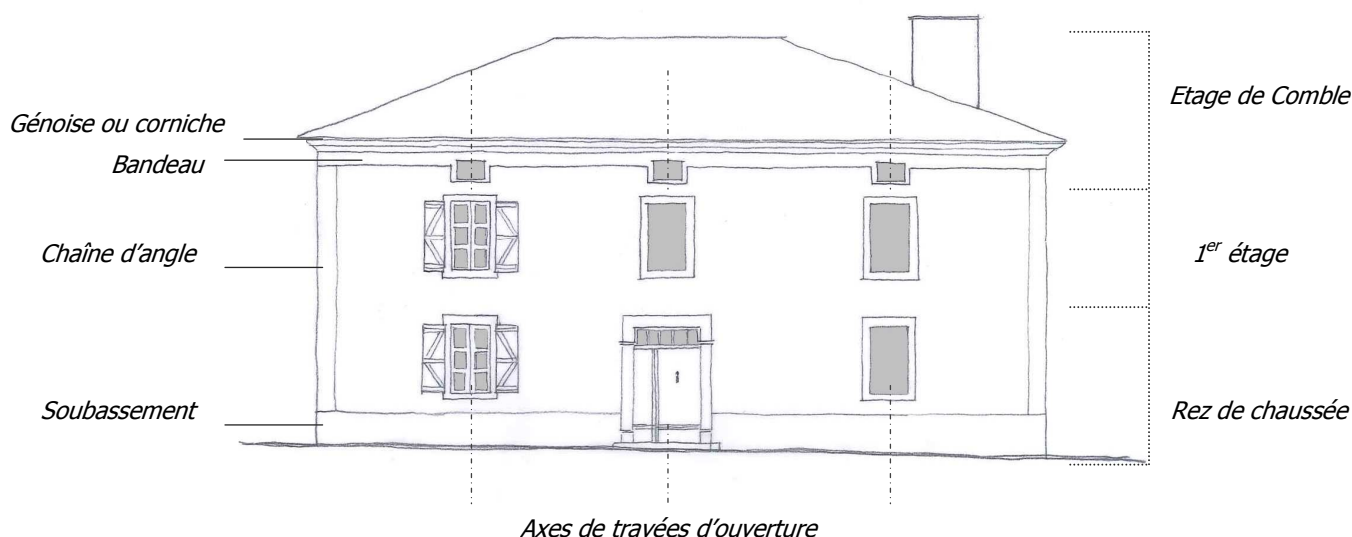
3.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, l'aspect des matériaux d'origine.

3.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade.

La composition de la façade :



Les enduits au ciment sur du bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés. Les enduits anciens en bon état seront conservés et restaurés.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et la coloration d'origine de la façade. Ils seront colorés dans la palette telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les parements en pierre ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs définies dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les éléments de décor et de modénature (corniche, bandeaux, encadrements,) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs...

3.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Pour les constructions de toutes époques en tuile canal terre cuite dès l'origine :

- tuiles canal terre cuite ou similaire, pose brouillée,
- les arêtières, faîtages, rives et égouts devront être traités dans le même matériau que la toiture générale.

Les constructions existantes et couvertes à l'origine par une autre tuile ou un matériau de nature différente, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

4- Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

5- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables, antennes, paraboles, citernes

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

6- Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles devront respecter les dispositions suivantes :

a) Intégration dans la pente

Les nouveaux bâtiments agricoles devront s'intégrer autant que possible dans la pente. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

b) Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3-2/3.

c) Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc. est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites. Ils seront enduits ou peints dans la gamme de couleurs du bâti ancien traditionnel.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres autour des habitations doivent être plantés à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Pour faciliter l'intégration paysagères des nouveaux bâtiments agricoles, leur construction sera accompagnée au minimum de la plantation de deux à trois arbres de hautes tiges sous forme de bosquets (et non d'alignement) d'essence locale.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette des essences locales, soit à titre indicatif :

- arbres à feuilles caduques : chêne, charme, frêne, robinier, saule, platane, ...,
- arbustes : fusain, noisetier en touffe, cornouiller, églantier, sorbier des oiseleurs, ...

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

La zone est concernée par le risque inondation délimité sur le document graphique au sens de la CIZI ou d'observations communales. Des prescriptions sur les demandes d'occupation ou d'autorisation des sols peuvent être susceptibles d'être émises au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Il est distingué un secteur Nh qui correspond à l'habitat épars dans la zone naturelle.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, excepté en zone **Nh**,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les installations de dispositifs photovoltaïques au sol.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le changement de destination est autorisé pour les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nh sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes,
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole, **excepté dans le secteur Nh**, sous réserve qu'elles se situent à plus de 200m des zones UA, UB, AU, (l'extension des bâtiments agricoles existants n'est pas soumise à cette réserve).

ARTICLE N-3 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE N-5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N-6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement de la voie. Toutefois une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 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 m.

ARTICLE N-8 : **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les travaux d'aménagement en cas de changement de destination ou d'extension des constructions existantes ne devront pas avoir pour effet de dépasser la hauteur des constructions initiales.

Toutefois, une hauteur supérieure peut-être autorisée dans la mesure où elle est justifiée par des considérations techniques.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux maximum, plus combles aménageables.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Il n'y a pas de limite de hauteur pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Rappel

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2- Dispositions pour les constructions existantes à usage d'habitation

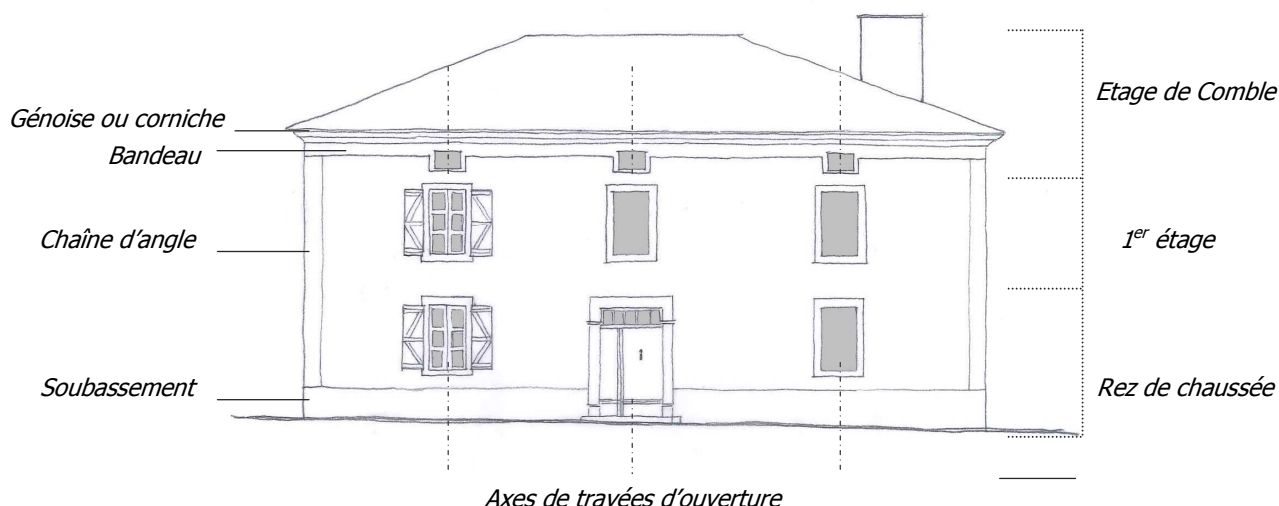
2.1 Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, l'aspect des matériaux d'origine.

2.2 Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade.

La composition de la façade :



Les enduits au ciment sur du bâti construit à la chaux ne sont pas autorisés. Les enduits anciens en bon état seront conservés et restaurés.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et la coloration d'origine de la façade. Ils seront colorés dans la palette telle que définie dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les parements en pierre ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les menuiseries seront teintes dans la palette de couleurs définies dans le nuancier « Comminges » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne. (Mis en disposition en mairie).

Les éléments de décor et de modénature (corniche, bandeaux, encadrements,) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs...

2.3 Toitures

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Pour les constructions de toutes époques en tuile canal terre cuite dès l'origine :

- tuiles canal terre cuite ou similaire, pose brouillée,
- les arêtières, faîtages, rives et égouts devront être traités dans le même matériau que la toiture générale.

Les constructions existantes et couvertes à l'origine par une autre tuile ou un matériau de nature différente, pourront être restaurées ou étendues à l'identique.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive. Les panneaux seront en proportion du toit et ne dépasseront pas 1/3 de la surface du versant de toit où ils sont implantés. Leur surface sera d'un seul tenant, sans découpe. Ils seront implantés près du faîtage et seront éloignés du bord et de l'égout du versant du toit, de façon à donner un aspect général de "verrière" intégrée à l'architecture.

3- Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

4- Equipements nécessaires aux énergies renouvelables, antennes, paraboles, citernes

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

5- Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles devront respecter les dispositions suivantes :

a) Intégration dans la pente

Les nouveaux bâtiments agricoles devront s'intégrer autant que possible dans la pente. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

b) Toiture

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, en respectant un rapport maximum de 1/3-2/3.

c) Murs

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc est interdit. Les couleurs de revêtement de façade vives ou agressives sont interdites. Ils seront enduits ou peints dans la gamme de couleurs du bâti ancien traditionnel.

Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel »

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

Les arbres anciens de haute tige sont maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

Les haies existantes en bordure de parcelles et le long des voies doivent être conservées excepté sur l'emprise de création de la desserte.

Les espaces libres autour des habitations doivent être plantés à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour 1 000 m² de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Pour faciliter l'intégration paysagères des nouveaux bâtiments agricoles, leur construction sera accompagnée au minimum de la plantation de deux à trois arbres de hautes tiges sous forme de bosquets (et non d'alignement) d'essence locale.

Le choix des végétaux doit se faire dans la palette des essences locales, soit à titre indicatif :

- arbres à feuilles caduques : chêne, charme, frêne, robinier, saule, platane, ...
- arbustes : fusain, noisetier en touffe, cornouiller, églantier, sorbier des oiseleurs, ...

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.