

HAUTE GARONNE
LE PLAN

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA

3, rue d'Apollo
31240 - L' UNION
05-61-99-82-08
valentine.zerbib
@club-internet.fr

ELABORATION

Arrêté le :

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 25/11/11

Approuvé le :

Exécutoire depuis
le 07 JAN. 2012

Exécutoire le :

REGLEMENT,
Pièce écrite

3.1

SOMMAIRE

ZONE U.....	P. 3
ZONE AU0.....	P.10
ZONE A.....	P. 11
ZONE N.....	P. 15
RECOMMANDATIONS SDAP.....	P.20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain desservi par les équipements publics ou en cours de réalisation qui permettent l'implantation immédiate de constructions. Elle est principalement dédiée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités compatibles avec le voisinage des zones habitées. Elle présente plusieurs faciès, du plus ancien dense (Ua, Ub) au plus récent urbanisé de manière plus aérée (Uc).

Elle se compose donc de 4 secteurs :

- secteur Ua : urbanisation à caractère central d'habitat ancien (Bastide du moyen âge), à valeur patrimoniale, constituée essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Il est principalement dédié à l'habitat. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et en limite du domaine public. L'assainissement collectif y sera développé dans un avenir proche.
- Secteur Ub : urbanisation à caractère d'habitat plus récent (Les barys – quartiers « hors les murs »), constituée essentiellement de bâtis dédiés à l'habitat et à quelques activités. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et en alignement du domaine public. L'assainissement collectif y sera développé dans un avenir proche.
- Secteur Uc : il comprend les extensions du XX^{ème} siècle généralement postérieures à 1960, sous la forme d'une urbanisation à caractère principal d'habitat. Cette urbanisation s'est faite au coup par coup, sous la forme d'opérations individuelles. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits en limite séparative. Ce tissu urbain se caractérise par une faible densité urbaine et le recours obligatoire à des systèmes d'assainissement autonomes.

RAPPEL

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*
- *Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;*

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage artisanal ou industriel ;

- Les installations classées ;
- Les reconstructions des constructions suite à un sinistre

Sont strictement interdits :

- Les constructions à usage forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions et installations admises doivent respecter les prescriptions du PPRN « Sécheresse » ;
- Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, si la construction détruite avait été édifée légalement et si sa reconstruction ne nuit pas à la sécurité publique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.
- La largeur des accès ne desservant qu'une seule habitation sera au minimum de 4 m.

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité et regroupé au maximum dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'opération envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- En cas de voie en impasse, il sera exigé qu'elles soient conçues pour permettre le désenclavement ultérieur d'autres parcelles.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel ou regroupé, conforme à la carte d'aptitude des sols ou au résultat d'une expertise réalisée par un professionnel agréé, sera obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont soit renvoyées dans le réseau public, soit évacuées dans la parcelle. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Terrain raccordables au réseau public d'assainissement : non réglementé
- Terrains non-raccordables au réseau public d'assainissement, la taille minimale de la parcelle sera :
 - o Secteurs Ua et Ub: la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les

meilleures conditions possibles. Sur l'unité foncière, pour une construction, il sera exigé une surface minimum libre de toute construction de 100 m² ;

- Secteur Uc : la taille des terrains devra être d'au moins 2000m² en cas d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu superficiel. En cas d'assainissement autonome regroupé, ces superficies pourront être réduites en accord avec les services compétents ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteurs Ua et Ub:

- Toute occupation et utilisation du sol doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise :
 - Pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
 - Si l'implantation à l'alignement conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Une implantation différente peut être imposée :
 - Pour compléter un alignement existant.
 - Pour préserver une perspective.

Secteur Uc :

- Toute construction doit être implantée à :
 - 6 m minimum des voies et emprises publiques
 - 20 m minimum de la rive du Volp.
- Une implantation différente peut être admise pour les aménagements, extensions et créations d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur Ua et Ub :

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu (d'une limite séparative à l'autre) pour tous leurs niveaux.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Les parcelles dont la longueur de façade sur rue est supérieure à 10 mètres, l'implantation en ordre semi-continu (sur une seule limite séparative latérale) pourra être autorisée. Dans ce cas, le retrait sera compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative. Il devra être au moins égal à 3 m.
- Les annexes et extensions : les constructions devront être implantées soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit en limite séparative de l'unité foncière.

Secteur Uc :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les superstructures (cheminées, colonnes techniques) et les ouvrages techniques des bâtiments ne sont pas soumis aux présentes dispositions. La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

Secteurs Ua et Ub :

Dans la bastide, la hauteur maximale des constructions est fixée soit en reprenant la hauteur du bâtiment démolé ou réaménagé, soit en harmonie avec les bâtiments mitoyens ou situés en vis à vis.

Secteur Uc :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ; les couleurs franches et l'usage du blanc pur sont interdits.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Les couvertures réalisées en matériaux d'aspect similaire à la tuile, de surface courbe et de teinte rouge panaché sont recommandées.
- La pente des toits sera comprise entre 30 et 35%.
- Dans le secteur Ua, les toitures-terrasses sont interdites ;
- Les extensions et annexes devront en outre être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.
- En limite de voies publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum, doublé ou non d'une haie et surmonté ou non d'un grillage. La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m.
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Dans le secteurs Ub, et Uc il est exigé :

- Constructions nouvelle à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Constructions à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de SHOB ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail ;
- Hôtels : une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Secteurs Ua et Ub : non réglementé.
- Secteur Uc : le COS est fixé à 0,20 ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée à être urbanisée avec une vocation principale d'habitat. Elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois le réseau d'assainissement collectif réalisé et après modification du PLU

RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions et installations admises doivent respecter les prescriptions du PPRN « Sécheresse » ;

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

Toute construction ou installation doit être implantée à 15 m minimum de l'axe des routes départementales et à 10 m minimum de l'axe des autres voies existantes ou à créer.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Le secteur Aa est inconstructible.

RAPPEL

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*
- *Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article A2.
- Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions et installations admises doivent respecter les prescriptions du PPRN « Sécheresse » ;
- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires aux activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation et si elles sont implantées dans la proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'infrastructures routières ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, si la construction détruite avait été édiflée légalement et si sa reconstruction ne nuit pas à la sécurité publique ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils doivent desservir.
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des distances de visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, sur les routes départementales, les accès seront limités en nombre et regroupés au maximum. Sur la RD 6 hors agglomération, aucun nouvel accès ni changement de destination conduisant à une augmentation du trafic ne sera délivré ;
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, dans des conditions de sécurité satisfaisante.

Voirie :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont soit renvoyés dans le réseau public, soit évacués dans la parcelle. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies.

- Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

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

1 - Cas général : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m;

2 - Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives ;

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur des bâtiments techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 m sous sablière et d'un niveau sur rez-de-chaussée, avec combles aménageables.
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

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

- Les matériaux de construction destinés à être recouverts doivent l'être. La couleur des parements ou des enduits devra rester en harmonie avec celle des constructions traditionnelles de la commune ; les couleurs franches et l'usage du blanc pur sont interdits.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine (conservation des modénatures), les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Les couvertures devront être réalisées en matériaux d'aspect similaire à la tuile et de surface courbe. Les couvertures de teintes pâles mélangées sont recommandées.
- La pente des toits à 2 pentes sera comprise entre 30 et 35%.
- Les toitures-terrasses partielles sont autorisées.
- Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

2 - Bâtiments d'exploitation :

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardages...) est interdit. Afin de préserver l'environnement naturel, la constitution de haies vives devra être privilégiée ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,6 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. Pour les clôtures en « haies vives », la hauteur maximum est portée à 2m ;

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les plantations existantes en limite de l'opération doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en variété végétale et densité.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**CARACTERE DE LA ZONE**

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la présence de restes archéologiques attestés. Elle englobe des secteurs construits et insuffisamment équipés où l'urbanisation ne peut s'étendre. La zone comprend un secteur Nh permettant les évolutions du bâti existant. Le secteur tramé correspondant à la zone potentiellement inondable.

RAPPEL

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites) ;*
- *Dans le périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus strictes pourront être imposées (voir en annexe) ;*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article A2.

Dans le secteur tramé « Inondation » correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL) sont interdits :

- Toutes constructions neuves et création de nouveaux logements ;
- Les travaux, aménagements, adaptations, réfections, changements de destination ou extensions des constructions et installations existantes incompatibles avec le caractère inondable des lieux en raison des dangers que peuvent présenter les crues ;
- Les sous sols et les remblais ;

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**1 - Cas général :**

- Les constructions et installations admises doivent respecter les prescriptions du PPRN « Sécheresse » ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les bâtiments d'exploitation forestière y compris les établissements classés sont autorisés sous réserve que toutes les mesures soient prises pour minimiser leur impact sur les paysages ;

- La reconstruction des constructions suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, si la construction détruite avait été édifiée légalement et si sa reconstruction ne nuit pas à la sécurité publique ;
- Les exhaussements et affouillements du sol s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

2 - Dans le secteur Nh :

- Les extensions, la création d'annexes aux constructions existantes et les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre de changement limité de destination ;

3 - Dans le secteur tramé « Inondation » correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères;
- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, des distances de visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, sur les routes départementales, les accès seront limités en nombre et regroupés au maximum. Sur la RD 6 hors agglomération, aucun nouvel accès ni changement de destination conduisant à une augmentation du trafic ne sera délivré ;
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, dans des conditions de sécurité satisfaisante.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau et assainissement :

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des voies et emprises publiques.
- Toutefois, une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou l'annexe d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

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

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- Pour la reconstruction ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.
- Pour les annexes isolées qui peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas 3 m au faîtage sur cette limite.
- Toute construction devra être implantée à 10 m minimum de part et d'autre de l'axe des ruisseaux ou fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure à partir du sol existant avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m sous sablière ;

- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ; Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Afin de préserver l'environnement naturel, la constitution de haies vives devra être privilégiée. La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,6 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. Pour les clôtures en « haies vives », la hauteur maximum est portée à 2m ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques ou poteaux en béton, bardages...) est interdit ;

2 - Bâtiments d'exploitation :

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1,6 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques ou poteaux en béton, bardages...) est interdit ;

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE
RECOMMANDATIONS DU SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET
DU PATRIMOINE CONCERNANT LE REGLEMENT DE L'ARTICLE 11 DES PLU,
SECTEUR COMMINGES

ARTICLE UA 11

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle

Dans la zone UA qui correspond au centre historique de la commune, les restaurations devront se faire à l'identique de la construction d'origine. Les rénovations, les extensions et les constructions neuves qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants :

Couvertures : Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique.

Les couvertures devront être en tuile canal exclusivement (tuile de terre cuite demi-ronde, dessus et dessous.) La teinte sera rouge (pas de panachage). Les débords de toit seront sur voliges et chevrons apparents, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %. Toutefois un autre type de toiture pourra être autorisé si l'architecture l'exige.

Façades : Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés ou écrasés, ni appliqués au rouleau.

Les enduits pourront être revêtus en finition d'un badigeon de chaux teinté de teinte naturelle. Les teintes rosées, rouges, sont à proscrire.

Les appareils soignés en pierre de taille, moellons, galets, seront conservés et mis en valeur.

Les maçonneries neuves en pierre apparente le seront avec des pierres de la région jointées dans la teinte de la pierre et brossées à fleur.

Les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, poteaux, linteaux, etc.)

Ouvertures : Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage, qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements seront en pierre ou marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade. Les enduits blancs sont interdits.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois et peints (lasures « ton bois » interdites).

Les petits bois des fenêtres et les carreaux seront conservés à l'identique.

Les volets roulants sont interdits sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage sont en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples. Les éléments décoratifs doivent être conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde-corps...)

Zinguerie :

Tous les ouvrages de zinguerie doivent être en zinc ou en cuivre. Le PVC est interdit.

Dispositions particulières concernant les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle doivent en respecter l'unité et l'harmonie, et donc se conformer à toutes les règles énoncées précédemment.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti environnant. Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

ARTICLE UB et UC

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Les constructions neuves, les restaurations, rénovations et extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants.

Dispositions particulières concernant l'architecture traditionnelle

Couvertures : en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). La petite tuile romane est proscrite.

Façades : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé ou appliqué au rouleau.

Les maçonneries neuves en pierre apparente le seront avec des pierres de la région jointées dans la teinte de la pierre et brossées à fleur.

S'il y a lieu les éléments existants en pierre seront conservés, nettoyés et restaurés. Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, linteaux, etc.)

Ouvertures : les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées. Les baguettes d'angle sont interdites. Les encadrements des ouvertures seront en pierre ou marqués d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade (pas de blanc) d'une largeur de 18 cm.

Portes et menuiseries seront en bois ou en métal, et seront peintes (pas de lasure). Les volets roulants sont interdits. Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faits d'éléments verticaux simples. Les éléments de décor seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronneries...)

Dispositions concernant l'architecture contemporaine

Dans le cas d'un projet de modification de l'existant, des dérogations peuvent être admises si le projet présente une réelle qualité esthétique.

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain ne sont pas soumises aux règles précédentes mais elles devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Dans tous les cas la toiture sera en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture exige un autre type de toiture.

ARTICLE UX 11

Les constructions nouvelles devront par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques l'architecte des bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE A 11

Principe général

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Les constructions neuves, les restaurations, rénovations et extensions qui imiteront l'architecture traditionnelle devront respecter les principes suivants.

Dispositions particulières

Restauration ou modification de constructions existantes :

Les bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante sera conservée et restaurée.

Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, granges, étables, remises, seront conservées et entretenues (treillages ou lattis, bardages, charpentes apparentes, linteaux, etc.)

Dans tous les cas les principes de l'architecture traditionnelle seront respectés :

Couvertures : en tuile canal ou similaire, sauf si l'architecture permet un autre type de couverture.

Façades : enduit à la chaux ou similaire, ocré dans la masse.

Ouvertures : plus hautes que large, sauf les portes de garage et de remise qui peuvent être carrées. Les volets seront en bois peint.

Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles s'inspirant de l'architecture traditionnelle devront respecter les principes énoncés plus haut

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