

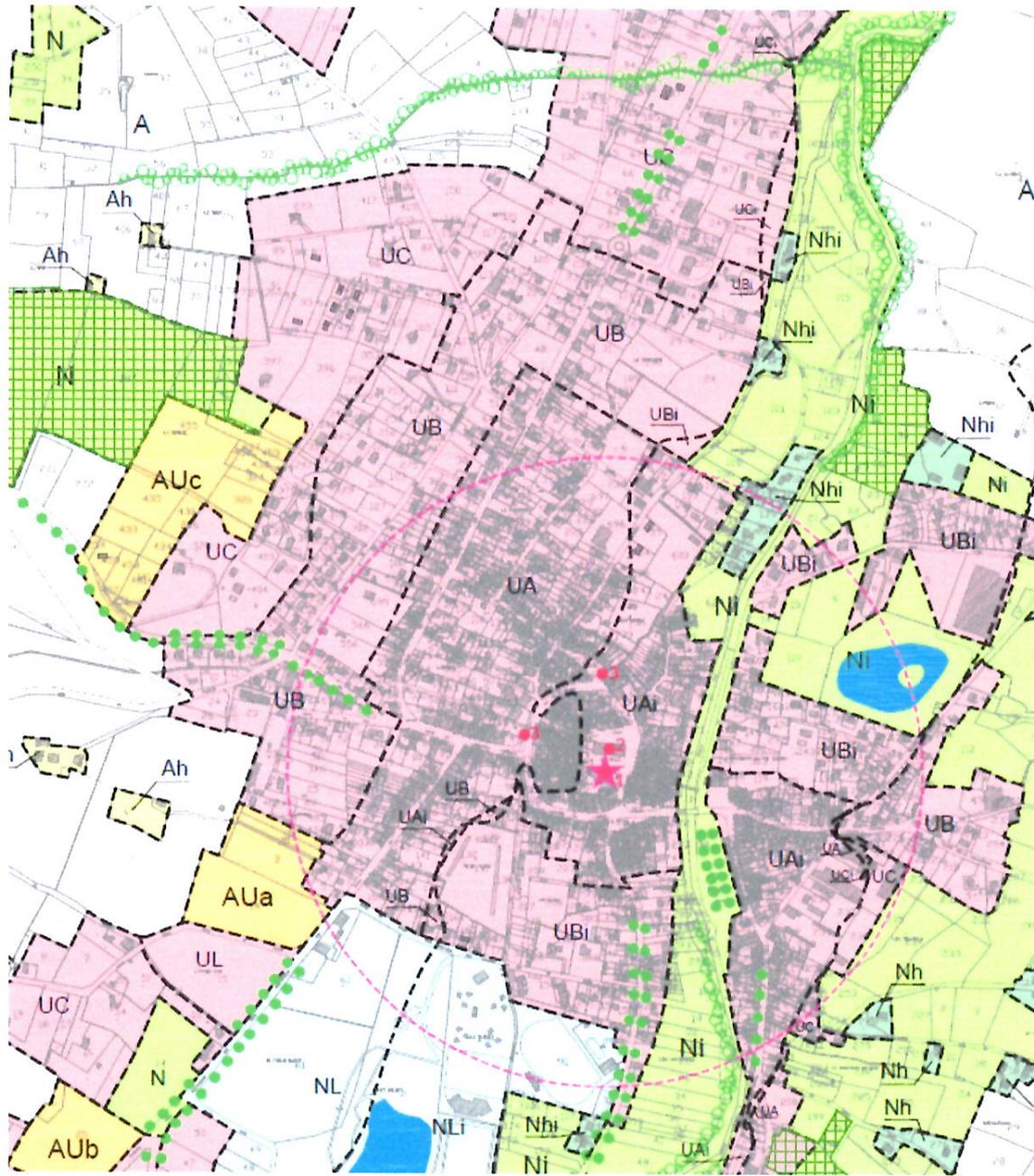
Mairie  
de  
L'Isle-en-Dodon - 31230

Tel : 05 61 94 53 53

Fax : 05 61 94 53 50

Extrait du PLU :

- Gendarmerie : UB
- Mairie : UAI
- Mairie Annexe : UAI
- Village de vacances : NLI



## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB correspond à des quartiers étendus ou créés à partir de la seconde moitié du XX° siècle. Le tissu urbain est dense mais discontinu. Cette zone a vocation à évoluer et à se densifier. Elle accueille de l'habitat, des services, des commerces et de l'artisanat.

*Les constructions situées dans la zone inondable délimitées sur le document graphique indiqué indice i, seront soumises au règlement du PPR.*

### **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 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,
- les constructions nouvelles interdites par le règlement du PPR dans la zone inondable délimitée sur le document graphique.

### **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 liées à l'activité urbaine,
  - les constructions destinées à l'artisanat,
  - l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - les constructions et utilisation du sol soumises aux conditions particulières dans le règlement du PPR, dans la zone inondable délimitée sur le document graphique.

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

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, il ne sera toléré qu'un seul accès par parcelle ou par unité foncière.

Hors agglomération, dans le cas de constructions nouvelles, aucun accès direct sur la RD17 ne sera toléré.

## **2- Voirie nouvelle**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception d'un plan urbain.

## **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, ou dans l'attente de sa réalisation, 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

Les rejets concernant les réseaux eaux usées et pluviales feront l'objet d'une demande de permission de voirie.

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**

Non réglementé.

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

- 1- les constructions devront s'implanter soit en alignement soit en recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer. L'alignement doit être obligatoirement occupé par un bâti principal, une annexe ou un mur de clôture.
- 2- Toutefois, la marge de recul d'une construction neuve pourra être différente pour poursuivre un alignement existant. Les extensions de bâtiments existants pourront s'implanter avec le même retrait que le bâtiment existant.

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

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 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**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (Art.R420-1 du code de l'urbanisme).

En secteur d'assainissement collectif, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur d'assainissement autonome, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, administratifs ou hospitaliers ne sont pas assujettis à la règle d'emprise.

**ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres sous sablière.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des petits édifices particuliers accolés au bâtiment principal (pigeonniers par exemple).

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Les déblais et les remblais trop importants sont interdits.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics, et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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.

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

4- 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

Non réglementé.

### 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 à disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées 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 à 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 et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont autorisées 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.

#### 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-123.1.5-7 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**

Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPR.

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 1,50 m ou accompagnés d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...).

Des dispositions différentes seront autorisées pour poursuivre une continuité avec des murs existants ou répondre au règlement du PPR.

En limites séparatives, les clôtures pourront être bâties de type mur bahut de 0,60m surmonté d'un grillage ou être réalisées en clôture légère et doublées d'une haie végétale sans pouvoir toutefois excéder 1.50 m de hauteur.

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

Les antennes et paraboles ne seront pas, si possible, visibles depuis le domaine public.

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.

## **7- Boutiques et enseignes**

Les boutiques et les enseignes seront dessinés en accord avec la composition de la façade et son type architectural.

Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale impacte sur la totalité de la façade. Il pourra donc nécessiter l'élaboration d'un plan d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale de l'architecture existante. Ce projet devra faire apparaître les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, les couleurs projetées, la disposition des enseignes correspondantes.

Les devantures commerciales s'inscriront dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

Il sera interdit de supprimer les portes d'entrées d'immeuble.

Les menuiseries seront en bois peint ou en métal peint de teinte en accord avec les couleurs de la façade.

La devanture ne devra pas masquer les éléments de modénature du premier étage tels que : appuis de baies, bandeaux, consoles de balcons...

On pourra se reporter à deux types de boutiques existants :

- la baie composée dans la maçonnerie des rez-de-chaussée, avec vitrine composée dans la baie, menuiserie bois ou métal peint. La vitrine se situera dans la feuillure ou embrasure de la maçonnerie du mur prévue à cet effet.
- la devanture bois, en applique de façade, suivant modèle de type XIX° début XX° existant à l'Isle-en-Dodon.

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

1- Habitations

Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

2- Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre.

3- Commerces

Pour tous types de commerces, il est exigé une place de stationnement par 40 m2 de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4- Equipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et par 10 m2 de salle de restaurant.

5- Etablissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

6- Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir :

- une place de stationnement par classe,
- une aire de stationnement pour les deux roues.

7- Places supprimées

En cas d'extension de constructions, outre les obligations ci-dessus mentionnées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

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

Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPR.

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 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Le choix des végétaux pourra 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...

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 3 emplacements.

#### **ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Le secteur UA comprend les ensembles bâtis et urbains les plus anciens de la ville de l'Isle-en-Dodon. Il comprend la ville médiévale ainsi que les extensions urbaines du XIX<sup>e</sup> siècle et début du XX<sup>e</sup> siècle (faubourgs) le long des chemins.

Il correspond à la zone la plus dense du bourg qui accueille de l'habitat, des services et des bureaux, des commerces et de l'artisanat compatible avec l'habitat. La notion de compatibilité, s'appréciera en fonction de nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...

*Les constructions situées dans la zone inondable délimitées sur le document graphique indiqué indice i, seront soumises au règlement du PPR.*

### **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 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,
- les constructions nouvelles interdites par le règlement du PPR dans la zone inondable délimitée sur le document graphique.

### **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 liées à l'activité urbaine,
  - les constructions destinées à l'artisanat,
  - l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - les constructions et utilisation du sol soumises aux conditions particulières dans le règlement du PPR, dans la zone inondable délimitée sur le document graphique.

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

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, il ne sera toléré qu'un seul accès par parcelle ou par unité foncière.

## **2- Voirie nouvelle**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception d'un plan urbain.

## **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, ou dans l'attente de sa réalisation, 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.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales

Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. 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.

Les rejets concernant les réseaux eaux usées et pluviales feront l'objet d'une demande de permission de voirie.

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**

Non réglementé.

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

L'implantation de toute construction nouvelle doit être adaptée au parcellaire ou au bâti existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement du bâti existant.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé à condition que l'opération présente une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elle permette, soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit.

En bordure des voies de faible largeur, un retrait du bâtiment sur tous ses niveaux, par rapport à l'alignement est possible, lorsqu'aucun motif architectural ne s'y oppose.

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

### **1- Les long des rues**

Dans une bande de 20 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'Article UA 6, la construction en limite séparative est obligatoire.

Cette construction devra être contiguë à au moins une des deux limites séparatives de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants implantés en non-conformité avec les dispositions du présent article, les extensions mesurées correspondant à des aménagements visant à améliorer l'habitat seront admises lorsque l'extension est réalisée dans le prolongement du bâtiment existant.

### **2- Au delà**

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article UA 6, les constructions en limite séparative sont autorisées sur une hauteur au plus égale à 3 mètres. Cette hauteur s'apprécie en tout point de la limite séparative par rapport au niveau de terrain le plus bas. Si un point de la façade du bâtiment n'est pas implanté en limite, la distance comptée horizontalement de ce point au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si un bâtiment existe en limite séparative sur le terrain voisin, la hauteur de ce bâtiment, s'il est supérieur à 3 mètres, se substituera à la hauteur de 3 mètres visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

## **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**

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère. La hauteur maximale de l'égout sera l'altitude moyenne des égouts des immeubles mitoyens.

Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc....) nécessaires au fonctionnement des services publics, et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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 d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.
- 3- 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

Non réglementé.

#### 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 à disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées 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 à 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 et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont autorisées pour réaliser des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en tuile ou pour réaliser un projet dans le cadre d'une approche environnementale (toiture végétalisée...).

### **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, 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.

#### 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-123.1.5-7 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**

Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPR.

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 1.50 m ou accompagnés d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, ...). Des dispositions différentes seront autorisées pour poursuivre une continuité avec des murs existants ou répondre au règlement du PPR.

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

Les antennes et paraboles ne seront pas, si possible, visibles depuis le domaine public.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, le meilleur compromis sera recherché 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 ne seront pas, si possible, visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

#### **7- Boutiques et enseignes**

Les boutiques et les enseignes seront dessinées en accord avec la composition de la façade et son type architectural.

Tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale impacte sur la totalité de la façade. Il pourra donc nécessiter l'élaboration d'un plan d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale de l'architecture existante. Ce projet devra faire apparaître les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, les couleurs projetées, la disposition des enseignes correspondantes.

Les devantures commerciales s'inscriront dans la composition de la façade. Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture devra être fractionnée en autant d'unités que d'immeubles concernés.

Il sera interdit de supprimer les portes d'entrées d'immeuble.

Les menuiseries seront en bois peint ou en métal peint de teinte en accord avec les couleurs de la façade.

La devanture ne devra pas masquer les éléments de modénature du premier étage tels que : appuis de baies, bandeaux, consoles de balcons...

On pourra se reporter à deux types de boutiques existants :

- la baie composée dans la maçonnerie des rez-de-chaussée, avec vitrine composée dans la baie, menuiserie bois ou métal peint. La vitrine se situera dans la feuillure ou embrasure de la maçonnerie du mur prévue à cet effet.
- la devanture bois, en applique de façade, suivant modèle de type XIX° début XX° existant à l'Isle-en-Dodon.

## **ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1- Constructions nouvelles à usage d'habitation**

#### 1.1 Logements

Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

### **2- Constructions nouvelles, changements de destination et réhabilitations**

#### 2.1 Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### 2.2 Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

#### 2.3 Equipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 2.4 Etablissements hospitaliers

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

#### 2.5 Etablissements scolaires

Il est nécessaire de prévoir :

- une place de stationnement par classe,
- une aire de stationnement pour les deux roues.

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

Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPR.

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 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

Le choix des végétaux pourra 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, ....

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige minimum pour 4 emplacements.

#### **ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **ZONE NL**

Le secteur NL est une zone d'espaces naturels du lieu-dit plaine du Plech, où n'existe que des activités liées au tourisme, aux loisirs et aux sports.

Les constructions situées dans la zone inondable délimitées sur le document graphique, seront soumises au règlement du PPR.

### **ARTICLE NL-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 dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports motorisés.
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

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

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

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports,
- l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants,
- les bâtiments de services liés au camping,
- les constructions à usage médical, sportif, de loisirs et les constructions de commerce qui y sont liés.
- les centres de loisirs,
- les constructions et utilisation du sol soumises aux conditions particulières dans le règlement du PPR, dans la zone inondable délimitée sur le document graphique.

**Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

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

**1- Accès**

- toute opération doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin,
- les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,
- toutes opération doit permettre le minimum d'accès sur les voies publiques,
- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**2- Voirie**

- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- les voies privées se terminant en en impasse doivent être de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

**ARTICLE NL-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, ou dans l'attente de sa réalisation, 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.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

#### 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 NL-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 15 m de l'axe des voies publiques.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable à l'extension des bâtiments, lorsque celle-ci n'a pas pour conséquence de modifier la situation existante en matière de recul par rapport à la voirie ou dans le cas d'un bâtiment participant à l'aménagement et à la structuration des espaces publics.

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

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 être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE NL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 5 mètres sous sablières. Les ouvrages techniques, cheminées et autre superstructure sont exclus.

Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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 d'annexes et de garages ne peut excéder 1 niveau maximum.

### **ARTICLE NL-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

Non réglementé.

##### 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 à disposition en mairie). Les façades en bois pourront être peintes ou laissées 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 à 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 et les projets réalisés dans le cadre d'une approche environnementale.

Les toitures terrasses et les toitures à un pan sont autorisées 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.

#### 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 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-123.1.5-7 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**

Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPR.

Les clôtures ne seront pas bâties. En cas de muret, celui-ci ne devra pas dépasser 0.60 m et la hauteur totale de la clôture ne pas dépasser 1.50 m. Elles pourront être doublées de haies mélangées afin de poursuivre les trames de haies déjà existantes. Les haies mono-spécifiques type thuyas ou troène ne sont pas autorisées.

#### **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 intégrer à la composition architecturale.

#### **7- Dispositions pour les petits bâtiments liés à l'activité touristique**

Les bâtiments d'équipement et les constructions légères seront peints dans des couleurs en limitant l'impact visuel.

L'emploi du bois peint ou naturel est autorisé.

La composition générale de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans.

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

Les toits terrasse sont autorisés.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

**ARTICLE NL-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE NL-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 liés aux hébergements doivent être plantés à raison d'au moins 3 arbres de haute tige pour 1 000 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sur la parcelle, pourront être comptabilisés dans ce calcul.

- les parcs de stationnements à l'air libre de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements,
- pour l'aménagement des terrains, les différences de niveaux seront traitées par des talus plantés et si besoin des murs de soutènements ne dépassant pas 1,50 m de hauteur,
- les aménagements d'allées, de stationnements ... seront traités avec des sols restant dans le caractère naturel des lieux par exemple, herbe, stabilisés, empièvements, ...,
- le recueil des eaux pluviales pourra être traité par des noues paysagères.

Le choix des végétaux pourra 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 NL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les terrains de camping et caravanning doivent avoir au plus une densité de 100 emplacements à l'hectare.