



Tarn (81)  
Commune de  
Terre-De-  
Bancalié

# Révision allégée n°3

**Règlement écrit**  
Communauté de  
Communes Centre Tarn  
(CCCT)





## Révision allégée n°3 du PLUi de la CCCT

Pièce	Règlement écrit
Version	Approbation 06/02/2025
Maîtrise d'Ouvrage	Communauté de Communes Centre Tarn (CCCT)
Bureau(x) d'étude(s)	 L'expression des territoires
Rédacteurs	LIMA Anabela



# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b>	<b>2</b>
1. Champs d'application territorial	4
2. Division du territoire intercommunal en zones	4
3. Règles applicables et formes d'urbanisation	4
4. Valeur réglementaire des illustrations	5
5. Règles communes	5
6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine	18
<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER</b>	<b>21</b>
ZONE URBAINE ANCIENNE (UA)	21
ZONE URBAINE RECENTE (UB)	26
ZONE A URBANISER (AU)	30
ZONE URBAINE VOUEE AUX PROJETS COLLECTIFS (UC)	34
ZONE A URBANISER VOUEE PROJETS COLLECTIFS (AUC)	34
ZONE URBAINE VOUEE AUX LOISIRS (UL)	37
ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)	39
ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX)	39
<b>ZONES REGLEMENTEES PAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>43</b>
ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT (AU <sub>a</sub> )	44
<b>ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION</b>	<b>45</b>
ZONE AU <sub>s</sub>	46
<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES</b>	<b>47</b>
ZONE NATURELLE (N)	48
ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)	53
<b>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES</b>	<b>54</b>
ZONE AGRICOLE (A)	55
ZONE AGRICOLE DE LOISIRS (AL)	60

# **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

## 1. Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn, soit à la globalité des 11 communes le composant. Il établit des règles communes à l'ensemble du territoire ainsi que des règles spécifiques pour toutes les zones définies dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## 2. Division du territoire intercommunal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal se divise selon les zones suivantes :

- > Zone urbaine ancienne : **UA** – Cette zone comprend trois sous-secteurs **UA1c, UAs et UAr**, à Réalmont. Pour ces sous-secteurs les règles de la zone UA s'appliquent, les dispositions particulières liés à chacun sont précisées dans le règlement de cette zone.
- > Zone urbaine récente (extensions urbaines) : **UB**
- > Zone urbaine vouée aux projets collectifs : **UC**
- > Zone à urbaniser vouée aux projets collectifs : **AUC**
- > Zone urbaine vouée aux loisirs : **UL**
- > Zone urbaine vouée aux activités économiques : **UX**
- > Zone à urbaniser à dominante d'habitat : **AU**
- > Zone à urbaniser réglementée par Orientation d'Aménagement et de Programmation : **AUsa**
- > Zone à urbaniser fermée : **Aus**
- > Zone à urbaniser vouée aux activités économiques : **AUX**
- > Zone naturelle : **N** - Cette zone comprend deux sous-secteurs **NP**. Pour ce sous-secteur les règles de la zone N s'appliquent, les dispositions particulières liés à ce dernier sont précisées dans le règlement de cette zone.
- > Zone naturelle de loisirs : **NL**
- > Zone agricole : **A** - Cette zone comprend deux sous-secteurs **AX et AP**. Pour ces sous-secteurs les règles de la zone A s'appliquent, les dispositions particulières liés à ces derniers sont précisées dans le règlement de cette zone.
- > Zone agricole constructible : **AL**

## 3. Règles applicables et formes d'urbanisation

ZONES	REGLES APPLICABLES	FORMES D'URBANISATION
<b>UA/UA1c/U As/UAr</b>	Règlement écrit	-
<b>UB</b>	Règlement écrit	-
<b>UC</b>	Règlement écrit	-
<b>AUC</b>	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	
<b>UL</b>	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	-
<b>UX</b>	Règlement écrit	-
<b>AU</b>	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
<b>AUsa</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
<b>AUX</b>	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
<b>AUs</b>	Fermées à l'urbanisation	-
<b>N</b>	Règlement écrit et Orientation d'Aménagement et de Programmation	-
<b>NP</b>	Règlement écrit	-
<b>NL</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone
<b>A/AX/AP</b>	Règlement écrit	-
<b>AL</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements dans la zone

## 4. Valeur réglementaire des illustrations

Les illustrations du règlement sont indicatives et non opposables à l'exception de la liste des essences végétales à utiliser dans le cadre des aménagements paysagers, de la palette de couleurs autorisées pour le traitement des façades et des couvertures autorisées ainsi que les illustrations présentées pour la zone agricole.

## 5. Règles communes

### Généralités

Sans précision le spécifiant, les règles exposées s'appliquent à toutes les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone concernée.

### Règlementation relative à l'occupation des sols

Toutes les destinations (et sous destinations liées) non stipulées dans chaque zone sont interdites. A titre d'exemple pour les sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole : case non cochée, sous-destination interdite
- Exploitation forestière : case cochée, sous-destination autorisée

### Règlementation particulière en zone agricole et naturelle

En zone agricole les constructions visées à l'article R 151-23 1° sont autorisées. En zone naturelle les constructions visées à l'article R 151-25 1° sont autorisées.

En zone agricole et naturelle et en application de l'article L 151-11 II°, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### Aléas, nuisances et risques présents sur le territoire intercommunal

Le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn est soumis à des documents réglementaires, opposables et prévalant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques inondation et mouvement de terrain sont ainsi prioritaires sur celles des règlements écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La documentation liée à ces risques est annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le territoire est également soumis à d'autres risques tels que : le risque feu de forêt, le risque tempête, le risque rupture de barrage, le risque transport de matières dangereuses et le risque lié au radon. La documentation liée à ces risques est disponible au siège de la Communauté de Communes Centre Tarn.

Le territoire est traversé par la Route Départementale 612 classée en catégorie 3. Des adaptations aux constructions respectant des normes d'isolation phonique particulières sont requises dans une bande 100 mètres de part et d'autre de cette route. Les espaces concernés par ces normes sont annexés au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

**Règlementation relative à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère**

> L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire

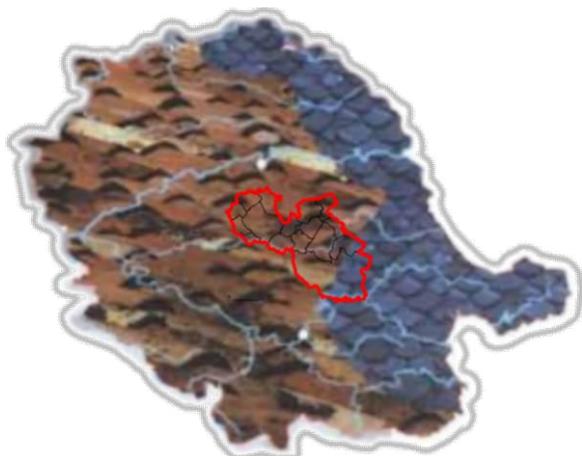
**R 111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

communal :

- > Dans toutes les zones, des dérogations peuvent être autorisées en matière de règles d'alignement pour s'implanter de manière cohérente à une ou des construction(s) voisine(s) existante(s). A titre d'exemple, si l'alignement à une voie (publique ou privée) est requis dans le règlement écrit, cette règle peut être dérogée si la ou les construction(s) contiguë(s) existante(s) est/sont implantée(s) en retrait de ladite voie.
- > Dans toutes les zones et tant que faire se peut, les dispositifs techniques de chauffage et/ou de climatisation ne devront pas être implantés sur les façades ou pignons donnant sur les voies (publiques ou privées). En cas d'impossibilité d'implanter différemment ces dispositifs, des mesures d'intégration seront proposées.
- > Les couleurs autorisées pour le traitement des murs et des toitures des bâtiments sont celles présentées dans les illustrations qui suivent, excepté pour des bâtiments répondant aux destinations suivantes : exploitation agricole ou forestière, équipement d'intérêt collectif et services publics.
- > Les bâtiments répondant à la destination « exploitation agricole ou forestière » devront utiliser des couleurs non criardes visant à assurer leur intégration dans leur environnement agricole et/ou naturel.
- > Les bâtiments répondant aux destinations « commerce et activité de services », « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devront respecter en priorité les palettes définies, excepté dans le but de répondre à un projet architectural ou urbain précis. Dans ce cas et après l'exposition de justifications appropriées, d'autres couleurs pourront être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité de l'environnement urbain, agricole, paysager et naturel du projet.
- > Les bâtiments situés dans les abords des monuments historiques pourront présenter des teintes différentes suite à prescription de l'architecte des bâtiments de France.
- > Les dispositions relatives à l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.



**Matériaux du Tarn**



**Toitures du Tarn**

(Source : Guide technique pour la mise en couleur du bâti – CAUE du Tarn) – Illustrations indicatives

	FACADES		TOITURES	
	Matériaux prédominants	Palette de couleurs à appliquer	Toitures prédominantes	Aspects et couleurs à appliquer
	Indicatif	Opposable	Indicatif	Opposable
<b>Arifat</b>	Schiste	3	Tuile canal - Ardoise	A - B
<b>Fauch</b>	Brique - Calcaire - Schiste	1- 2 - 3	Tuile canal	A
<b>Laboutarié</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Lamillarié</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Le Travet</b>	Schiste	3	Tuile canal	A
<b>Lombers</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Montredon-Labessonnié</b>	Brique - Schiste	1- 3	Tuile canal - Ardoise	A - B
<b>Orban</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Poulan-Pouzols</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Réalmont</b>	Brique - Grès - Schiste	1- 3 - 4	Tuile canal	A
<b>Ronel</b>	Brique - Grès - Calcaire - Schiste	1- 2 - 3 - 4	Tuile canal	A
<b>Roumégoux</b>	Brique - Schiste	1- 3	Tuile canal	A
<b>Saint-Antonin-de-Lacalm</b>	Brique - Schiste	1- 3	Tuile canal	A
<b>Saint-Lieux-Lafenasse</b>	Brique - Schiste	1- 3	Tuile canal	A
<b>Sieurac</b>	Brique - Calcaire	1- 2	Tuile canal	A
<b>Terre-Clapier</b>	Brique - Schiste	1- 3	Tuile canal	A

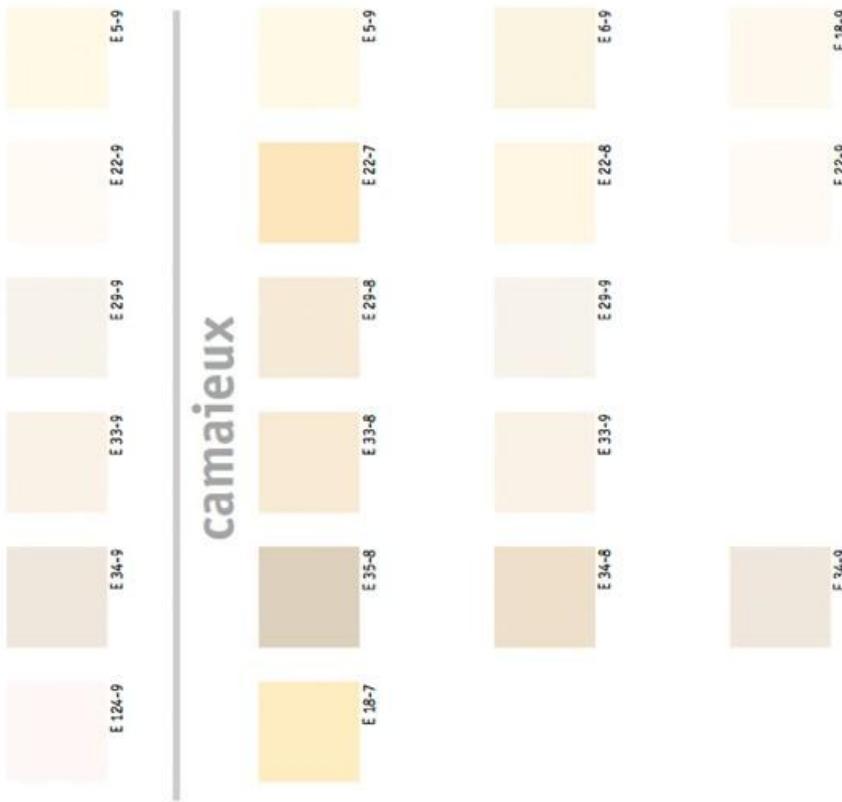
Les différentes palettes et aspects sont détaillés en pages suivantes. Sur l'ensemble du territoire, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## PALETTE 1



## matériaux existants/calcaires

## PALETTE 2



### PALETTE 3

# LES GRIS

# LES BRUNS

# matériaux existants/schistes

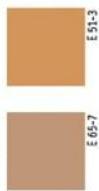


## PALETTE 4

LES BEIGES



E 51-3



E 65-7



E 70-5



E 100-5



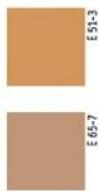
E 110-6

matériaux existants/grès

LES BRUNS



E 51-4



E 67-7



E 70-5



E 75-6



E 100-6



E 111-8



E 112-6



E 112-7



E 111-9



E 100-7



E 109-9



E 100-8



E 75-9

Camaieux



E 51-5



E 67-7



E 70-7



E 75-8



E 100-8



E 109-9



E 111-9



E 100-7



E 109-9



E 100-8



E 75-9



E 100-9



E 51-7



E 51-8

matériaux existants/grès

## ASPECTS A des toitures : plats et arrondis



E 61-8



E 33-8



E 18-87



E 61-7



E 33-6



E 22-8



E 61-6



E 49-4



E 53-1

## ASPECTS B des toitures : plats et arrondis

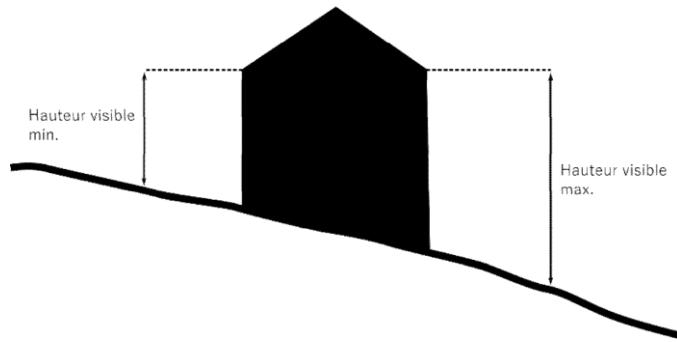


- > Hormis dans des cas motivés et justifiés par des raisons techniques ou environnementales, le faîteage des bâtiments sera parallèle ou perpendiculaire aux voies publiques ou privées.
- > Dans le cas de réfection de bâtiments présentant des couvertures différentes aux aspects ci-dessus exposés, la reconstruction des couvertures pourra prévoir des aspects différents pour tendre vers les aspects d'origine de ladite couverture.
- > Les toitures terrasses ou toitures plates sont autorisées sur le territoire intercommunal mais uniquement sur une partie des bâtiments et/ou dans le cas d'extensions de ces derniers à l'instar de l'exemple ci-dessous. Cette règle ne s'applique pas pour les zones UE, UX, AX et AUX ainsi que pour toutes les annexes autorisées sur le territoire où les toitures terrasses ou toitures plates sont permises sans conditions.



Extension d'une habitation en toiture plate (Source : [www.caue-observatoire.fr](http://www.caue-observatoire.fr))

- > L'aspect plat de la toiture des annexes et/ou extensions peut être autorisé.
- > La hauteur visible mentionnée dans le présent règlement correspond à une hauteur visible après viabilisation des terrains nécessaires à l'implantation des constructions et des éventuels terrassements liés, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.



- > Les niveaux mentionnés dans le présent règlement sont déclinés comme suit :
  - o RDC : construction de plain-pied en rez-de-chaussée
  - o R+1 : construction édifiée à deux niveaux, soit un rez-de-chaussée et un étage
  - o R+2 : construction édifiée à trois niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux étages
  - o R+3 : construction édifiée à quatre niveaux, soit un rez-de-chaussée et trois étages
- > Sur l'ensemble du territoire intercommunal les combles existants ou projetés peuvent être aménagés.
- > Il est recommandé de limiter l'imperméabilisation des sols avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces non bâties ou en mettant en place des matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.). Pour certaines zones du PLUi, des coefficients de biotope sont à appliquer et précisent les pourcentages obligatoirement alloués à ces surfaces.



**Exemples de revêtements perméables et carrossables**

#### **Edification de clôtures**

L'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn est soumise à déclaration préalable.

- > Sur l'ensemble du territoire intercommunal, sont interdites les clôtures ayant les aspects suivants :





D'une manière générale l'utilisation de la couleur blanche est interdite pour les clôtures de l'ensemble du territoire.

- > Essences végétales possibles : les essences possibles dans toutes les zones sont précisées ci-après. Les essences ont un caractère indigène au Centre Tarn et sont à pousse lente. D'autres essences d'arbres et d'arbustes sont possibles à condition d'être répertoriées pour le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn dans le document « Arbres et Arbustes du paysage tarnais » annexé au PLUi.

Les essences possibles sont récapitulées dans la plaquette végétale, l'aménagement paysager doit s'orienter impérativement vers des essences locales champêtres qui sollicitent un opérateur technique pour adapter le choix des végétaux aux conditions particulières des paysages.

## LISTE DES ESSENCES D'ARBRES AUTORISÉES

<b>Aulne</b> <i>Alnus glutinosa</i> 	<b>Charme</b> <i>Carpinus betulus</i> 	<b>Châtaigner</b> <i>Castanea sativa</i> 	<b>Chêne blanc</b> <i>Quercus pubescens</i> 
<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus robur</i> 	<b>Chêne vert</b> <i>Quercus ilex</i> 	<b>Chêne rouvre</b> <i>Quercus petraea</i> 	<b>Cormier</b> <i>Sorbus domestica</i> 
<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i> 	<b>Erable plane</b> <i>Acer platanoides</i> 	<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i> 	<b>Frêne</b> <i>Fraxinus excelsior</i> 
<b>Frêne à feuilles étroites</b> <i>Fraxinus angustifolia</i> 	<b>Hêtre</b> <i>Fagus sylvatica</i> 	<b>Noisetier</b> <i>Corylus avellana</i> 	<b>Ormeau</b> <i>Ulmus minor</i> 
<b>Pin sylvestre</b> <i>Pinus sylvestris</i> 	<b>Peuplier noir</b> <i>Populus tremula</i> 	<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i> 	<b>Tremble</b> <i>Populus tremula</i> 
<b>Tilleul à feuilles en cœur</b> <i>Tilia cordata</i> 	<b>Tilleul à grandes feuilles</b> <i>Tilia platyphyllos</i> 		

## LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES ET BUISSONS AUTORISÉES

<b>Alaterne</b> <i>Rhamnus alaternus</i> 	<b>Alisier terminal</b> <i>Sorbus torminalis</i> 	<b>Bois de Sainte-Lucie</b> <i>Prunus mahaleb</i> 	<b>Buis</b> <i>Buxus sempervirens</i> 
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i> 	<b>Saule roux</b> <i>Salix acuminata</i> 	<b>Aubépine</b> <i>Crataegus monogyna</i> 	<b>Cornouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i> 
<b>Prunellier</b> <i>Prunus spinosa</i> 	<b>Genévrier commun</b> <i>Juniperus communis</i> 	<b>Troène</b> <i>Ligustrum vulgare</i> 	<b>Viorne lantane</b> <i>Viburnum lantana</i> 

### Réseaux

- > Gestion des eaux pluviales :
  - o Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux pluviales.
  - o L'infiltration à la parcelle est à privilégier de même que la récupération des eaux de pluies. Le rejet des eaux pluviales dans les exutoires naturels est possible en cas d'impossibilité d'infiltrer à la parcelle (sous réserve de justifications techniques). En cas de présence d'un réseau séparatif de collecte des eaux pluviales, le raccordement audit réseau doit être prévu. Des ouvrages extérieurs de type noues végétalisées peuvent être prévus dans les projets d'aménagement en alternative aux bassins enterrés.

Néanmoins, en cas de projet relevant de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles, pour la rubrique « Rejet d'eaux pluviales 2.1.5.0 » du Code de l'Environnement, les dispositions particulières seront à mettre en œuvre.

- > Adduction en eau potable (AEP) :
  - o Dans les zones Urbaine et A Urbaniser, toutes les constructions à usage d'habitation (et les sous- destinations liées) doivent être raccordées au réseau d'adduction en eau potable. D'autres sources en eau potable sont autorisées, notamment en zones Naturelle et Agricole, mais uniquement dans le cas de projets précis justifiant d'une alimentation pérenne différente de celle apportée par le réseau collectif. Cette dernière ne doit pas remettre en cause l'état de la nappe phréatique concernée.
  - o Aucune construction ou installation n'est autorisée à moins de 3 mètres d'un réseau AEP existant.
- > Sécurité incendie :
  - o Les projets prévus sur le territoire intercommunal doivent répondre aux exigences en matière de défense incendie, soit par le réseau collectif et les hydrants liés, soit par des réserves autonomes, pérennes et répondant aux valeurs indiquées dans le « Règlement

- > Eaux usées :
  - o Les constructions générant des eaux usées devront les rejeter dans le réseau collectif d'assainissement.
  - o En cas d'absence dudit réseau ou de contraintes techniques dument justifiées, des filières d'assainissement non collectif doivent être mises en œuvre en respectant l'aptitude des sols du territoire concerné et la réglementation en vigueur.
- > Réseaux secs :
  - o Dans les zones Urbaines et A Urbaniser, toutes les parcelles doivent être raccordées au réseau d'électrification et de télécommunication. Des sources d'énergie alternatives peuvent être mise en œuvre dans ces deux zones ainsi que dans les zones reculées du territoire (zones Agricole et Naturelle).
  - o En cas d'aménagement, les parcelles doivent prévoir la pose de fourreaux permettant le passage éventuel de la fibre optique.
- > Réseau routier départemental :
  - o En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés, les constructions seront implantées à 75 mètres de l'axe de la RD 612 classée à grande circulation à l'exception du secteur de la zone d'activités de la Teulière (zones UX et AUX) ayant fait l'objet d'une étude dérogatoire. Dans cette zone le recul à observer est précisé sur le règlement graphique du PLUi et sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.
  - o Conformément à la réglementation départementale, les constructions respecteront les distances suivantes par rapport aux axes des routes départementales de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories identifiées sur le territoire intercommunal en dehors des espaces agglomérés :
    - 35 mètres des routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie
    - 15 mètres des routes départementales de 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> catégorie. Cette distance est portée à 20 mètres en cas de présence d'arbres d'alignement.

Le classement des routes départementales de la Communauté de Communes Centre Tarn est présenté dans l'annexe 4 du document d'urbanisme.

- > Les reculs réglementés dans le règlement du PLUi concernent les bâtiments principaux, leurs annexes et extensions. Les reculs pour les autres aménagements et constructions ne sont pas réglementés.

### **Desserte des bâtiments**

- > 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 (Article 682 du Code Civil).
- > Les profils de voies des zones concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont précisés dans la pièce « 2.a Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLUi.
- > Les conditions permettant une bonne collecte des déchets par les services compétents en la matière doivent être assurées ; il en va de même pour l'accès des engins de lutte contre les incendies. La collecte des déchets ménagers ne sera réalisée que si la voirie permet le passage d'un véhicule de collecte. Sans voirie adaptée, l'aménageur devra prévoir le regroupement des déchets ménagers en un point collectable à valider en amont par la Communauté de Communes Centre Tarn.
- > En cas de travaux portant sur la construction d'un établissement recevant du public, les conditions fixées à l'article R 431-30 du Code de l'Urbanisme en matière d'accessibilité doivent être respectées.

> L'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme est et demeure applicable sur l'ensemble du territoire

**R111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

### **Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste, détruit ou démolî**

- > Le présent règlement autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Les articles L 111-23 et L 111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
- > Le présent règlement autorise la reconstruction à l'identique et sous dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolî. L'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme est applicable.
- > Règlementation relative aux démolitions : les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal.

### **Règlementation relative aux emplacements réservés**

- > Les constructions pérennes sont interdites sur les terrains bâisis, ou non, où un emplacement réservé a été défini par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- > Le propriétaire concerné par un emplacement réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

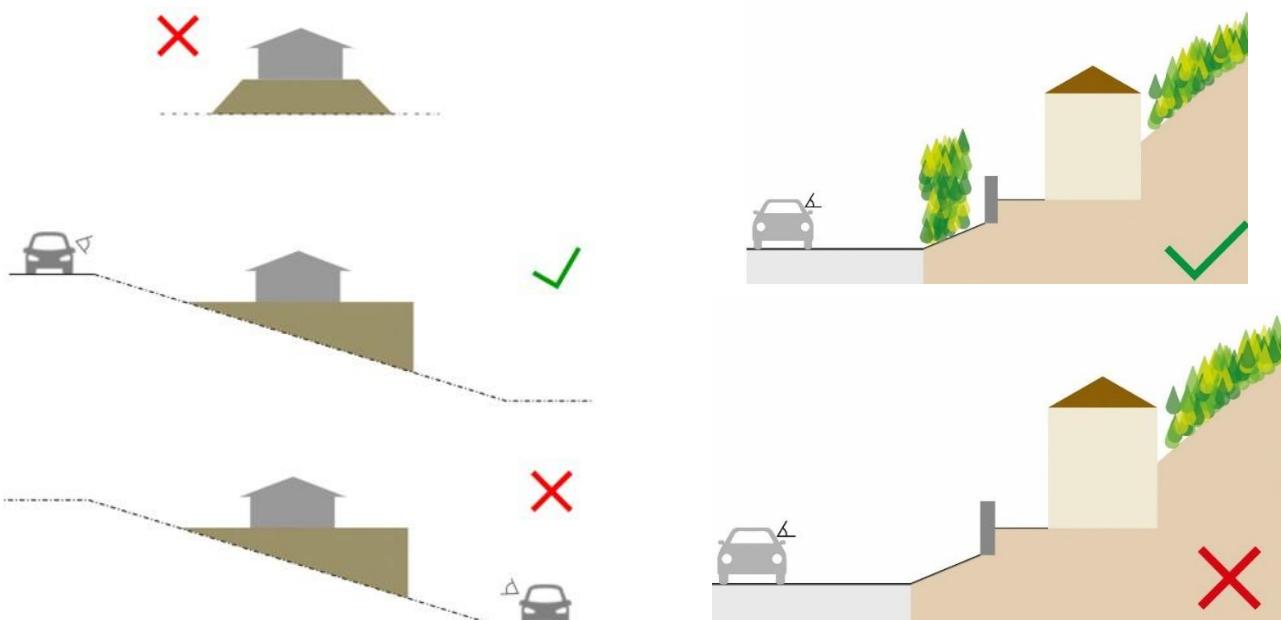
### **Adaptation des constructions au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

### **Affouillements et exhaussements**

Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :

- > Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités économiques autorisées,
- > Qu'ils sont nécessaires aux constructions sous condition qu'ils ne portent pas préjudice à la qualité paysagère existante, notamment en impactant des covisibilités avec des constructions voisines ou des voies publiques,
- > Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances,
- > Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.



Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **Installations liées à la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments**

- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable sur le territoire sont autorisées en surface et sur les toitures à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du territoire et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les constructions voisines, conformément à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme
- > Dans les périmètres concernés par un Monument Historique, tout projet sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ; par ailleurs pour ce type d'installations, l'article L 111-17 du Code de l'Urbanisme demeure applicable.
- > Les installations liées à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à la réglementation des hauteurs prescrites pour les constructions de chaque zone. Cette dérogation est valable pour l'ensemble des zones du territoire.

#### **Stockage et dépôt sur le territoire intercommunal**

- > Autant que possible, pour les espaces de stockage et/ou de dépôt prévus sur des zones visibles depuis l'espace public ou en limite des secteurs d'habitat, un traitement devra obligatoirement être mis en place en limite de propriété, par le biais d'aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives de manière à créer un écran de verdure dense.

#### **Architecture bioclimatique**

- > Tant que faire se peut, les projets présentés reprendront des principes d'architecture bioclimatique visant à tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de leur environnement. Pour cela, les principes suivants devront être recherchés :
  - o Une exposition sud/sud-ouest des façades principales des bâtiments,
  - o Une modération des ouvertures au nord,
  - o La mise en place de récupérateurs des eaux de pluie,
  - o La modération de l'imperméabilisation des parcelles urbanisées. Pour cela des coefficients de biotope sont imposés dans certaines zones dans le présent règlement. Ce coefficient selon un pourcentage donné, impose la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées et/ou l'utilisation de matériaux perméables pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).
  - o La plantation d'arbres et arbustes afin de réduire les incidences des vents dominants et les îlots de chaleur,
  - o La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, solaire thermique, l'éolien, l'hydraulique, la géothermie et la biomasse).

## **6. Secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine**

#### **Aménagement et construction dans le périmètre d'un monument historique**

Sur le territoire de la Communauté de Communes Centre Tarn, plusieurs sites, monuments naturels ou bâtiments sont concernés par les servitudes AC1 et AC2 ; les périmètres de protection de ces derniers sont identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

## **Eléments de paysage**

L'ensemble des éléments localisés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger. Tout projet de travaux portant sur ces éléments doit être soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme et la démolition de tout ou partie d'une construction située à l'intérieur d'un périmètre protégé au titre de l'article L 151-19 est soumise à permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

**L 151-19 :** Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour

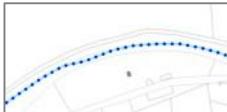
Par ailleurs, les prescriptions réglementaires suivantes s'appliquent sur chaque élément (se référer à l'annexe 15 du PLUi pour connaître la catégorie de chaque élément) :

<b>Catégorie</b>	<b>Prescriptions</b>
Site	Un site identifié ne doit subir aucune modification à l'exception de projet d'intérêt général motivé.
Bâtiment	Un bâtiment identifié peut faire l'objet d'évolution mais en respectant les matériaux et le style architectural initiaux.
Petite patrimoine	Les éléments du petit patrimoine identifiés doivent être maintenus en état et à leur emplacement. Si pour des raisons techniques liées à des projets ces éléments doivent être déplacés, leur déplacement ne les endommagera pas et ils seront repositionnés au plus proche de leur emplacement initial.
Construction	Une construction identifiée ne doit subir aucune modification à l'exception d'intervention visant à les rénover ou à assurer la sécurité des personnes. Dans ces deux cas les interventions doivent utiliser des matériaux semblables à l'existant et permettre de retrouver les styles architecturaux initiaux.
Puit	Les puits identifiés doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être obstrués. Des interventions visant à assurer la sécurité des personnes peuvent être mises en place.
Lavoir	Les lavoirs identifiés doivent être maintenus en l'état. Des interventions visant à assurer la sécurité des personnes peuvent être mises en place à condition d'utiliser des matériaux semblables à l'existant et de permettre de retrouver les styles architecturaux initiaux.
Arbres / Alignements d'arbres	Les arbres identifiés doivent être conservés. Dans le cas d'intervention motivée par des motifs d'intérêt général, les alignements doivent être recréés après intervention.
Point de vue	Les cônes de vue doivent être préservés. Le cas échéant, les projets autorisés doivent faire l'objet d'une qualité architecturale et d'insertion paysagère particulière.
Patrimoine hydraulique	Les éléments liés au patrimoine hydraulique identifiés doivent être maintenus en bon état et leurs abords régulièrement entretenus.

### **Eléments de la trame verte et bleue**

Comme le permet le Code de l'Urbanisme et précisément en application de l'article L 151-23, des haies, zones humides, ripisylves et boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt écologique. Ces éléments sont assortis des prescriptions réglementaires suivantes :

- > Haies, linéaires végétalisés ou ripisylves : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général ou des projets ne pouvant être mis en œuvre sans réelle alternative à une intervention sur ces-derniers peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement. Pour les ripisylves, les prescriptions s'appliquent dans les périmètres indiqués ci-dessous.

Ripisylves associées aux cours d'eau	Représentation graphique	Périmètres
Dadou et Agout		Bande de 30 mètres de part et d'autre du linéaire identifié au règlement graphique
Assou et Lézert		Bande de 15 mètres de part et d'autre du linéaire identifié au règlement graphique
Autres cours d'eau identifiés		Bande de 5 mètres de part et d'autre du linéaire identifié au règlement graphique

- > Boisements : Ces éléments doivent être maintenus en l'état mais ils peuvent faire l'objet de mesures de gestion et d'entretien. Seuls des motifs d'intérêt général peuvent engendrer leur modification ou suppression. En cas de modification, ces éléments seront remplacés par des essences d'arbres et/ou d'arbustes définies dans le présent règlement.
- > Zones humides : Ces espaces doivent être maintenus en l'état ou leur état amélioré par des mesures de gestion écologique.

**L 151-23** : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équivalents qui le cas

### **Changement de destination**

Tous les bâtiments identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination. Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables pour les éventuels projets liés à ces bâtiments. La localisation et la description de chaque bâtiment sont présentées en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

**L 151-11** : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »

# **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

**La zone UA concerne les espaces urbanisés anciens des communes et se caractérise par une importante densité bâtie et un alignement majoritaire aux voies. Plusieurs destinations sont identifiées et permises ; ces zones correspondant aux lieux d'animation des différentes communes**

## ZONE URBAINE ANCIENNE (UA)

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- ▶ La sous-destination exploitation agricole permise en zone UA vise à conforter les exploitations existantes et le cas échéant le réinvestissement de bâtiments agricoles délaissés dans le but d'y réimplanter une exploitation. Dans ce deuxième cas les nouvelles exploitations ne devront pas être incompatibles avec la proximité de l'habitat. La construction de nouveaux bâtiments agricoles n'est pas permise dans cette zone.
- ▶ Les constructions liées à la sous-destination « entrepôt » sont autorisées dans la zone UA à condition de répondre à des besoins d'une activité liée à de l'artisanat, du commerce de détail ou de la restauration. Ces entrepôts seront exclusivement aménagés dans des bâtiments existants.
- ▶ Les constructions liées à la sous-destination « commerce de gros » sont autorisées dans la zone UA à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ▶ Dans les centres anciens concernés par un Monument Historique l'application de l'article R425-1 du Code de l'Urbanisme peut entraîner la mise en œuvre de prescriptions supplémentaires motivées par l'Architecte des Bâtiments de France.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UA ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.
- ▶ Dans le sous-secteur UA1c et en application de l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions existantes répondant à la destination « Commerce et activité de service », les rez-de-chaussée conserveront cette destination qui est la seule autorisée. Une destination différente peut être définie pour les niveaux supérieurs.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

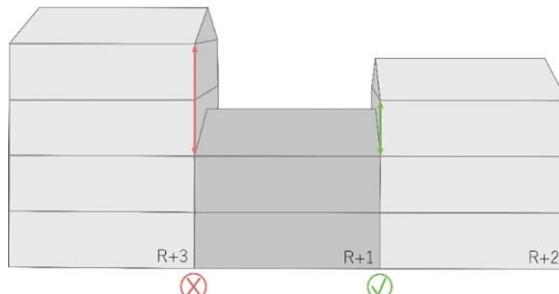
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : Hauteur minimale à R+1 et hauteur maximale fixée à R+3, sauf dans le cas de réhabilitation ou rénovation de bâtiments où des hauteurs existantes supérieures pourront être prévues.  
Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à celle du bâtiment principal. Le minima de R+1 est maintenu, excepté lorsque le bâtiment principal existant est édifié en rez-de-chaussée. Dans ce cas la ou les extensions pourront ne comporter qu'un niveau.
- Respect de l'environnement bâti : les nouveaux bâtiments devront respecter leur environnement bâti direct. Pour ce faire, un écart maximum d'un niveau est autorisé avec les bâtiments situés sur les parcelles contigües (cf. schéma ci-dessous).



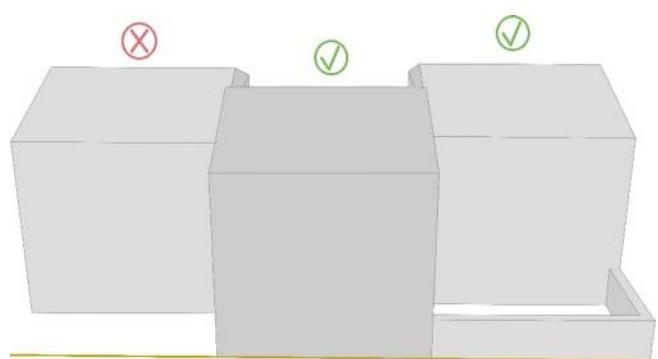
## ► Surface

- Annexes : la surface des annexes n'est pas réglementée mais ne pourra en aucun cas être supérieure à celle du ou des bâtiments principaux.

## ► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant. Un recul peut être observé mais dans ce cas une clôture viendra matérialiser l'alignement dans les conditions prévues au présent chapitre. Le type de clôture sera conforme aux dispositions prévues dans le présent règlement.

Les règles ci-dessus peuvent être dérogées uniquement dans les cas suivants : impossibilités dues à la topographie, à la présence de servitudes ou de réseaux enterrés, à un alignement différent d'une construction contigüe. Dans ce dernier cas, si la construction contigüe n'a pas de clôture à l'alignement, la nouvelle construction pourra être exemptée de cette règle.



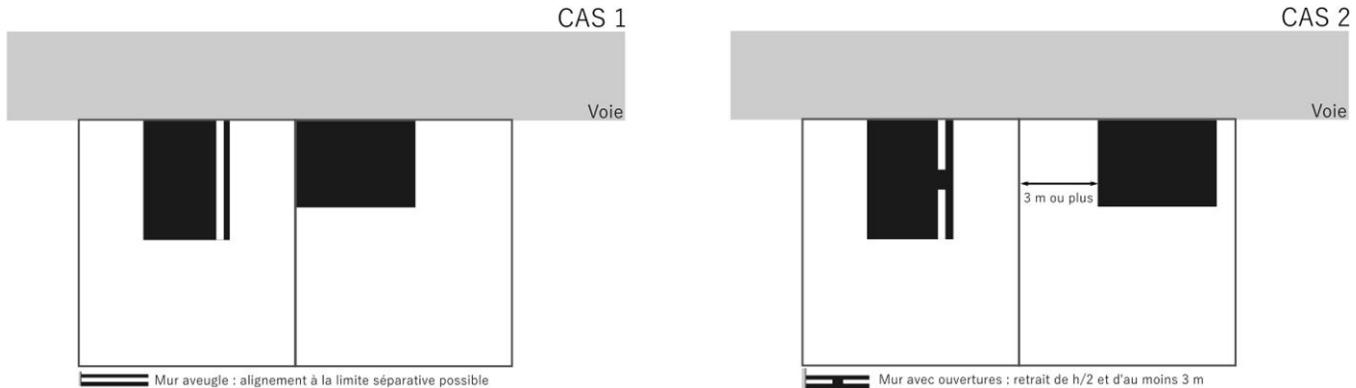
- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

### ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments pourront être implantés au niveau de toutes les limites séparatives à condition que les dispositions réglementaires concernant le stationnement soient assurées.

L'implantation aux limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisée à condition qu'il ne compromette pas les baies des pièces principales de bâtiments situés sur une parcelle contiguë ; dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.

Dans le cas d'une implantation en retrait souhaitée ou imposée par la règle antérieure, ce dernier sera égal à minima à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ► Clôtures

En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

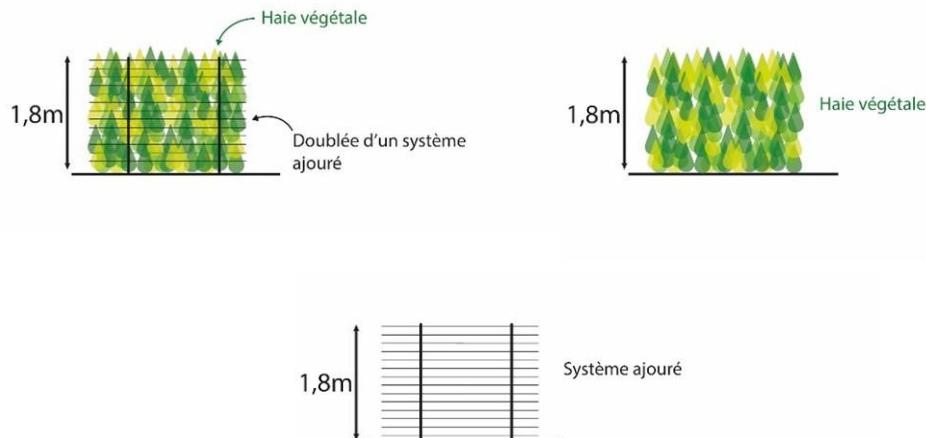
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1,8 mètres.
- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale 1,8 mètre.
- D'une haie végétale ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. S'il s'agit d'une haie végétale, celle-ci sera, sauf accord différent du propriétaire voisin, implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,8 mètre.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.





Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

#### ► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

#### ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

#### ► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions communes.

Un arbre au minimum devra être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 200 m<sup>2</sup> ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

## STATIONNEMENT

### ► Bâtiments à vocation d'habitation

Dans la zone UA, tout projet devra prévoir à minima la création d'une place de stationnement par logement, en priorité dans la parcelle privée.

Lorsque la configuration des parcelles ou des unités foncières ne permet pas l'aménagement de ladite place et seulement après justifications de l'impossibilité de réaliser cet aménagement une dérogation pourra être autorisée. Les véhicules devront alors être stationnés sur les espaces publics prévus à cet effet. En aucun cas ils ne devront être stationnés sur la voie publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

Dans le sous-secteur UAr, sur la commune de Réalmont, tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima :

- Une place par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Deux places par logement au-delà de cette surface.
- Des places en nombre suffisant pour les bâtiments à vocation d'hébergement.

Ces places dédiées au stationnement, couvertes ou non couvertes, devront dans tous les cas être identifiées sur la parcelle.

Dans le sous-secteur UAs, les logements devront en priorité appliquer la règle de la zone UAr, ci-dessus.

Néanmoins, il est possible de déroger à cette règle en cas d'impossibilités techniques et/ou géométriques. Aussi, lorsque l'espace comprend d'ores-et-déjà des places de stationnements publics.

Les conditions afférentes à cette dérogation sont explicitées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH4 à laquelle il convient de se reporter impérativement.

### ► Bâtiments à vocation de commerce et activité de service

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, d'une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés.

Si, pour des raisons techniques et/ou géométriques, cette règle s'avère inapplicable le stationnement devra être prévu au sein des aires de stationnement les plus proches du lieu.

Dans le sous-secteur UAs, les bâtiments à vocation de commerce et activité de service devront en priorité appliquer la règle ci-dessus. Si pour des raisons techniques et/ou géométriques, cette règle s'avère inapplicable, le stationnement des véhicules devra être prévu dans les espaces précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP TH4.

### ► Bâtiments agricoles

Les activités liées à l'agriculture autorisées dans la zone ne doivent pas compromettre le bon fonctionnement du territoire ; le stationnement des engins agricoles doit être géré en dehors de l'espace public.

### ► Autres bâtiments

Les autres bâtiments autorisés dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées

## ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UB concerne l'extension de la zone UA. Le tissu urbain est moins dense et la majorité des bâtiments sont des habitations, implantées en recul par rapport aux voies. La mixité fonctionnelle demeure possible dans cette zone.**

## ZONE URBAINE RECENTE (UB)

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- ▶ La sous-destination exploitation agricole permise en zone UB vise à conforter les exploitations existantes et le cas échéant le réinvestissement de bâtiments agricoles délaissés dans le but d'y réimplanter une exploitation. Dans ce deuxième cas les nouvelles exploitations ne devront pas être incompatibles avec la proximité de l'habitat. La construction de nouveaux bâtiments agricoles n'est pas permise dans cette zone.
- ▶ Les constructions liées à la sous-destination « entrepôt » sont autorisées dans la zone UB à condition de répondre à des besoins d'une activité liée à de l'artisanat, du commerce de détail ou de la restauration et de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
- ▶ Les constructions liées à la sous-destination « commerce de gros » sont autorisées dans la zone UB à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> et que les activités liées ne génèrent pas un trafic routier et des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ▶ L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UB ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

### MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

#### Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments principaux sera au maximum en R+1. Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas pour les destinations « Exploitation agricole et forestière » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics ». Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : les annexes seront édifiées en rez-de-chaussée.

## ► Surface

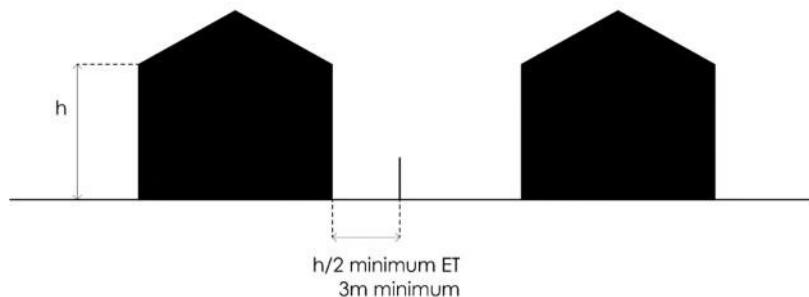
- Annexes : les annexes auront une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>. Cette surface sera portée à 80 m<sup>2</sup> pour l'emprise au sol des piscines.

## ► Implantation par rapport aux voies

- Bâtiments principaux : Les bâtiments doivent être implantés, soit en bordure d'emprise des voies publiques ou privées le cas échéant, soit en observant un recul de 5 m minimum par rapport à ces voies.
- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## ► Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ► Clôtures

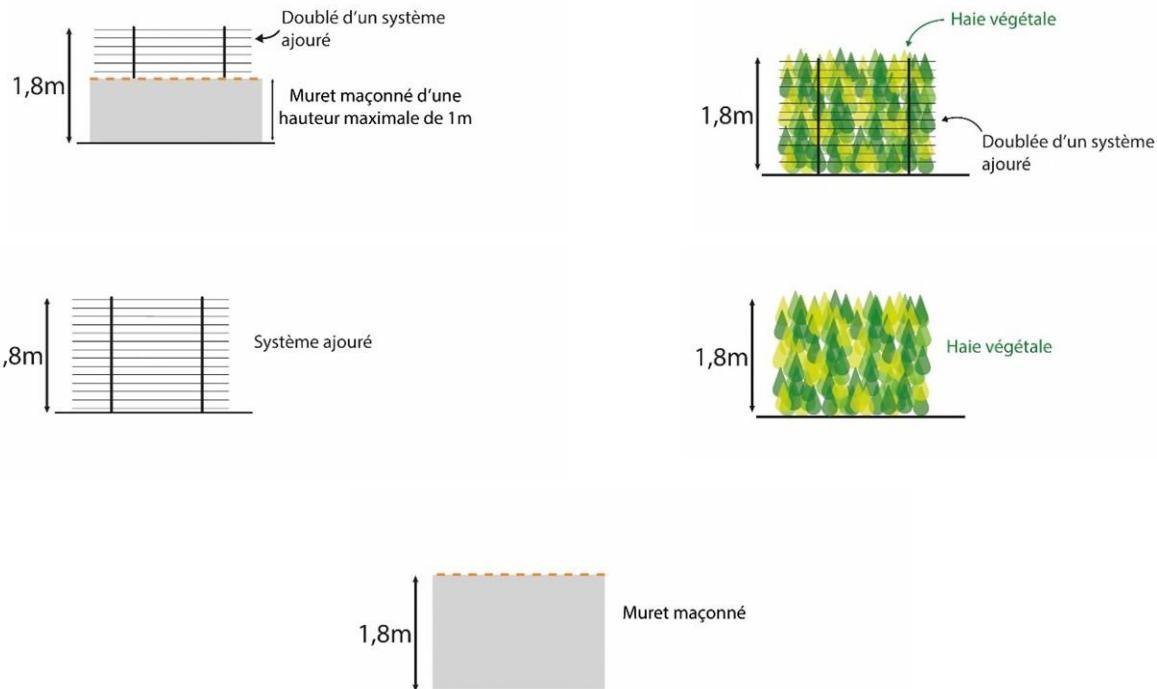
En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

## ► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

## ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

### ► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un coefficient de biotope sera mis en place pour les nouveaux projets, celui-ci représentera 25% des parcelles faisant l'objet de projet de construction.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue, notamment pour permettre une meilleure intégration paysagère du bâti.

## STATIONNEMENT

### ► Bâtiments à vocation de logement

Tout projet de création de logements et de transformation d'un stationnement existant en habitation devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

### ► Bâtiments à vocation de commerce et activité de service

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de deux places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, à l'exception d'une infaisabilité technique et/ou géométrique.

Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

### ► Bâtiments agricoles

Les activités liées à l'agriculture autorisées dans la zone ne doivent pas compromettre le bon fonctionnement du territoire ; le stationnement des engins agricoles doit être géré en dehors de l'espace public.

### ► Autres bâtiments

Les autres bâtiments autorisés dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

## ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone AU concerne des espaces ouverts à l'urbanisation, localisés en continuité de la trame urbaine et dont la vocation principale est l'habitat. Une certaine mixité fonctionnelle demeure néanmoins possible dans ces espaces.**

**ZONE  
URBANISER (AU)** A

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### DESTINATIONS

□ Exploitation agricole et forestière

■ Habitation

■ Commerce et activité de service

■ Équipements d'intérêt collectif et services publics

■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

### SOUS-DESTINATIONS

□ Exploitation agricole

□ Exploitation forestière

■ Logement

■ Hébergement

■ Artisanat et commerce de détail

■ Restauration

□ Commerce de gros

■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

■ Hébergement hôtelier et touristique

□ Cinéma

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

■ Salles d'art et de spectacles

■ Equipements sportifs

■ Autres équipements recevant du public

□ Industrie

□ Entrepôt

■ Bureau

□ Centre de congrès et d'exposition

## INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les constructions liées à la destination « commerce et activité de service » et celles liées à la sous-destination « bureau » ne doivent pas générer de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat.
- Les constructions autorisées dans la zone AU doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour chaque projet.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Fonctionnelle

■ Mixité des destinations pour une même construction

■ Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle

□ Mixité fonctionnelle limitée

### Sociale

■ Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements

□ Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments principaux sera au maximum en R+1. Les règles ci-dessus exposées ne s'appliquent pas pour la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que pour les opérations de logements de type collectifs ou semi-collectifs. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : les annexes seront édifiées en rez-de-chaussée.

## ► Surface

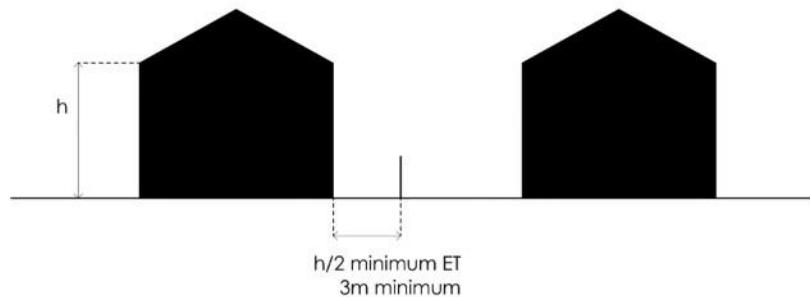
- Annexes : les annexes auront une surface maximale de 50 m<sup>2</sup>. Cette surface sera portée à 80 m<sup>2</sup> pour l'emprise au sol des piscines.

## ► Implantation par rapport aux voies

L'implantation par rapport aux voies est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés, soit en limite(s) séparative(s), soit en retrait par rapport aux limites séparatives en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m (cf. schéma ci-dessous). Dans le cas d'une implantation en limite(s) séparative(s) il conviendra de s'assurer que les dispositions relatives au stationnement sont respectées.



- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## ► Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux

- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ► Clôtures

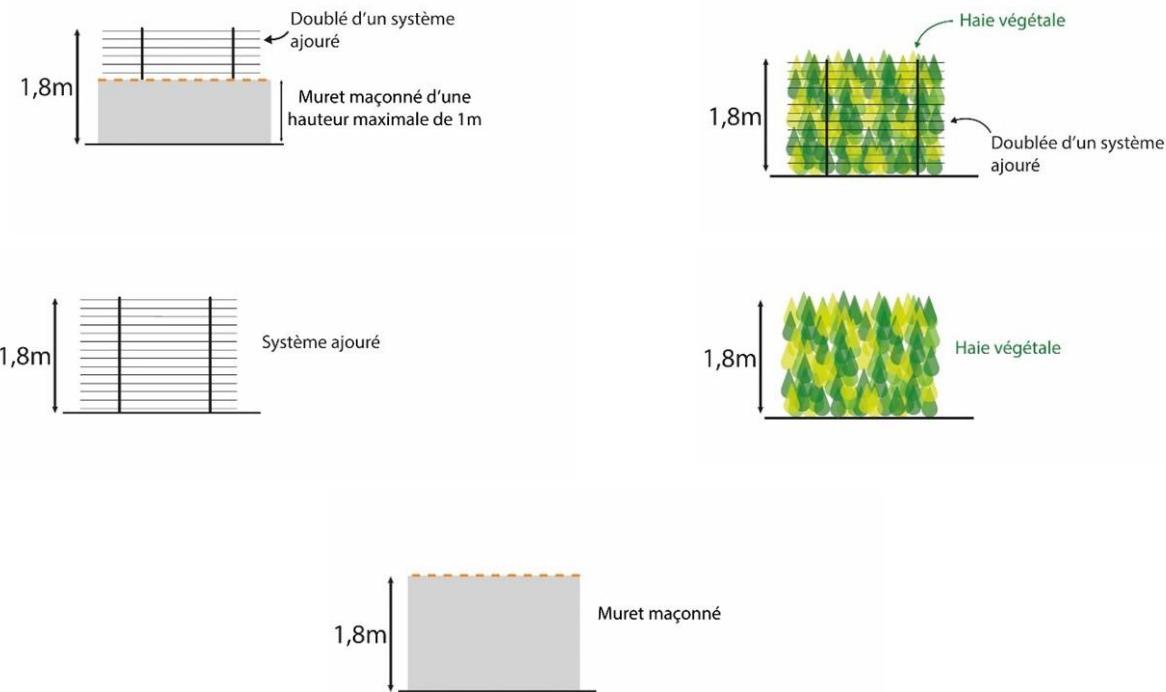
En limite de voie publique ou privée, les clôtures devront être constituées :

- D'un muret maçonné de 1 mètre surmonté d'un système ajouré. L'ensemble d'une hauteur maximale de 1,8 mètres peut être doublé d'une haie végétale située à l'intérieur de la parcelle.
- D'une haie végétale éventuellement doublée d'un système ajouré. Dans ce cas la haie végétale sera implantée à 0,8 mètre de la limite parcellaire à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative, les clôtures devront être constituées :

- D'une haie végétale et/ou d'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. Sauf accord différent du propriétaire voisin, la haie végétale sera implantée en recul d'au moins 0,8 mètre de la limite parcellaire.
- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

La règle commune interdisant certains aspects de clôtures demeure applicable.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

## ► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

## ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Un coefficient de biotope sera mis en place pour les nouveaux projets, celui-ci représentera 40% des parcelles faisant l'objet de projet de construction.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti. Une densité végétale plus importante peut être prévue.

**STATIONNEMENT****► Bâtiments à vocation de logement**

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de deux places de stationnement par logement. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

**► Bâtiments à vocation de commerce et activité de service**

Tout projet devra prévoir à minima la création, sur l'unité foncière du projet, de deux places de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Ces places pourront être extérieures ou intégrées dans le ou les bâtiments projetés. En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique ni entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

**► Autres bâtiments**

Les autres bâtiments autorisés dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

**ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Règles communes.

**ZONE URBAINE VOUEE  
AUX PROJETS  
COLLECTIFS (UC)**

**La zone UC correspond à une zone vouée aux projets collectifs.**

**La zone AUC correspond à une zone à urbaniser vouée aux projets collectifs.**

Et

**ZONE A URBANISER  
VOUEE PROJETS  
COLLECTIFS (AUC)**

**AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**DESTINATIONS**

□ Exploitation agricole et forestière

■ Habitation

■ Commerce et activité de service

■ Équipements d'intérêt collectif et services publics

■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

**SOUS-DESTINATIONS**

□ Exploitation agricole  
□ Exploitation forestière

□ Logement  
■ Hébergement

■ Artisanat et commerce de détail  
■ Restauration

□ Commerce de gros  
■ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  
■ Hébergement hôtelier et touristique  
■ Cinéma

■ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés  
■ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés  
■ Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale  
■ Salles d'art et de spectacles  
■ Equipements sportifs  
■ Autres équipements recevant du public

□ Industrie  
□ Entrepôt  
■ Bureau

■ Centre de congrès et d'exposition

**INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

► L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UC ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité dans les autres zones ou tout autre activité existante.

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans le cadre d'opération proposant de l'hébergement
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

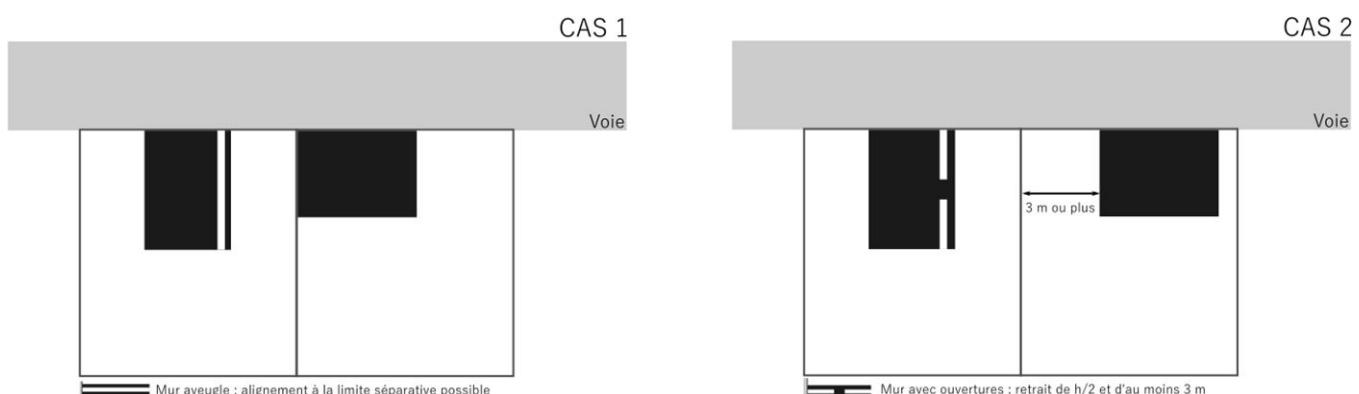
- o Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments principaux est libre mais doit répondre aux usages visés par ces derniers.
- o Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- o Annexes : Au maximum les annexes comporteront deux niveaux.

## ► Implantation par rapport aux voies

- o Les bâtiments seront implantés en cohérence avec les bâtiments contigus ou limitrophes.

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- o Ensemble des bâtiments : L'implantation des bâtiments autorisés dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. L'alignement éventuel aux limites séparatives (côté et fond de parcelle) est autorisé à condition qu'il ne compromette pas les ouvertures de bâtiments voisins ; dans le cas de la présence d'ouvertures donnant sur la parcelle ou l'unité foncière considérée, un retrait devra être observé dans les conditions précisées ci-après.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, souhaitée ou imposée, un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment édifié sans pouvoir être inférieur à 3 m devra être respecté.



## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ► Clôtures

Non réglementées.

**► Toitures**

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

**► Extensions et annexes**

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

**► Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti ou non imperméabilisé. Une densité végétale plus importante peut être prévue.

**STATIONNEMENT**

Les bâtiments autorisés dans la zone devront prévoir un parc de stationnement adapté aux activités liées.

**ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Règles communes.

**La zone UL correspond au zoo de Montredon-Labessonnié et à une zone d'habitations légères de loisirs sur la même commune.**

**ZONE URBAINE  
VOUEE AUX  
LOISIRS (UL)**

## AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

## INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les bâtiments à vocation de logement sont exclusivement liés à des fonctions de gardiennage et auront une surface de plancher maximale de 40 m<sup>2</sup>.
- L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans la zone UL ne doivent en aucun cas générer des nuisances pour l'habitat situé à proximité ou tout autre activité existante.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

### Sociale

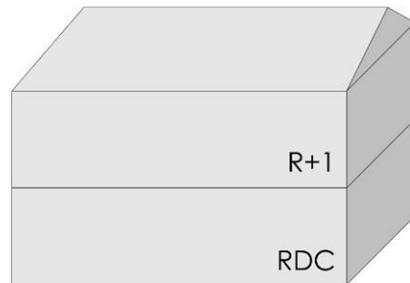
- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments principaux sera au maximum en R+1. Les combles existants ou projetés peuvent être aménagés. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique et/ou fonctionnel du bâtiment le requiert ou pour répondre à une cohérence architecturale d'ensemble.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur maximale égale à la hauteur maximale du bâtiment principal.
- Annexes : les annexes comporteront un seul niveau.



## ► Implantation par rapport aux voies : non réglementé

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives : non réglementé

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ► Clôtures : non réglementé

## ► Toitures

Dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures en bac acier et en tôle ondulée, des constructions nouvelles à vocation d'habitation, sont strictement interdites (à l'exception de Montredon-Labessonnié et Arifat).

## ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tant que possible, dans les espaces non bâties, l'imperméabilisation sera limitée avec la mise en pleine terre, l'engazonnement ou la culture des surfaces concernées ou avec l'utilisation de matériaux perméables pouvant être utilisés pour des fonctions du quotidien (stationnement, terrasse, parvis, etc.).

Un arbre devra être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace non bâti ou non imperméabilisé. Cette règle n'est pas applicable pour les parcelles d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup> ; les plantations demeurent possibles au sein de ces parcelles.

## STATIONNEMENT

Le stationnement doit être géré à l'intérieur de la zone UL et en aucun cas n'entraver le trafic routier.

## ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

**La zone UX correspond à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques.**

**La zone AUX correspond à des espaces d'extensions à vocation d'activités économiques sur le territoire.**

## **ZONE URBAINE VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)**

Et

## **ZONE A URBANISER VOUEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (AUX)**

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Dans les zones UX et AUX, pour les constructions autorisées ayant pour sous destination « artisanat et commerce de détail », la surface de plancher destinée à la vente minimale autorisée est de 150 m<sup>2</sup> par construction.
- Dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique, les activités de commerce de détail sont interdites en application de l'article R 151-30 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme.

### MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### Fonctionnelle

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

#### Sociale

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

- Bâtiments principaux : La hauteur des bâtiments autorisés dans la zone est de 8 m. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dès lors qu'un besoin technique le requiert. Dans ce cas une justification appropriée devra être présentée. Pour la sous-destination, salles d'art et de spectacles, la hauteur maximale des bâtiments peut être portée à 12 m.
- Annexes : Les annexes auront une hauteur de 4 m maximum.
- Extensions : Les extensions auront une hauteur visible minimale égale à celle du bâtiment principal.

## ► Implantation par rapport aux voies

- Ensemble des bâtiments autorisés dans la zone : Les bâtiments seront implantés à 5 mètres **minimum** des voies (publiques ou privées) à l'exception des cas concernés par des reculs supérieurs précisés dans les dispositions communes (routes départementales) ou sur les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Ensemble des bâtiments autorisés dans la zone : L'implantation des bâtiments autorisés dans la zone par rapport aux limites séparatives est libre. Dans le cas d'une implantation en retrait un recul minimal de 3 m devra être observé.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

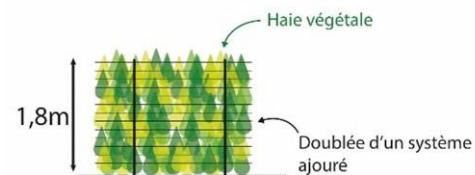
## ► Clôtures

En limite de voie publique ou privée et en limite(s) séparative(s), les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré d'une hauteur maximale de 1,8 mètres, éventuellement doublé d'une haie. La haie sera dans ce cas située à 0,8 mètres de la limite parcellaire et à l'intérieur de la parcelle.
- D'un muret maçonnable d'une hauteur maximale de 1 mètre ; ce dernier pouvant être surmonté d'un système ajouré mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.
- D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,8 mètres. La haie végétale sera alors implantée avec un recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.



Système ajouré

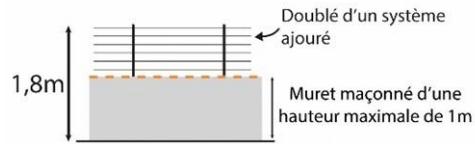


Haie végétale

Doublée d'un système ajouré



Muret maçonnable



Doublé d'un système ajouré

Muret maçonnable d'une hauteur maximale de 1m



Haie végétale

Les systèmes ajourés mentionnés ci-avant tendront vers les aspects suivants :



**Exemple de système ajouré couleur anthracite**

#### ► Toitures

Il convient de se référer aux dispositions communes.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales, de couleur foncée telle que noire, sont autorisées.

#### ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un coefficient de biotope sera mis en place pour les nouveaux projets en lien avec des activités économiques, celui- ci représentera 30% des parcelles faisant l'objet de projet de construction.

Un arbre devra être planté par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace non bâti ; une densité de plantation supérieure est possible.

### STATIONNEMENT

Les places de stationnement aménagées ne doivent pas entraver le trafic routier et doivent être aménagées en dehors de la chaussée publique.

#### ► Bâtiments à vocation d'artisanat

Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ► Bâtiments à vocation de commerce de détail, de bureau, de restauration et d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Deux places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ► Autres bâtiments

Un parc de stationnement devra être prévu en cohérence avec les activités prévues et la fréquentation prévisionnelle des sites de projets.

## ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Règles communes.

# **ZONES REGLEMENTEES PAR ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## DISPOSITIONS GENERALES

La zone ci-dessous est réglementée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « secteurs d'aménagement ».

### **ZONE A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT (AU<sub>SA</sub>)**

# **ZONES A URBANISER FERMEEES A L'URBANISATION**

## DISPOSITIONS GENERALES

La zone ci-dessous est fermée à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### **ZONE AUs**

# **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES NATURELLES**

**La zone N correspond à l'ensemble des espaces ayant une occupation du sol principalement caractérisée par des espaces naturels. Ces espaces ne sont donc pas urbanisés, à urbaniser ou agricoles.**

**La zone N comprend un sous-secteur NP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.**

## **ZONE NATURELLE (N)**

### **AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **DESTINATIONS**

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### **SOUS-DESTINATIONS**

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
  - Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

## INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement par voie de changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme :

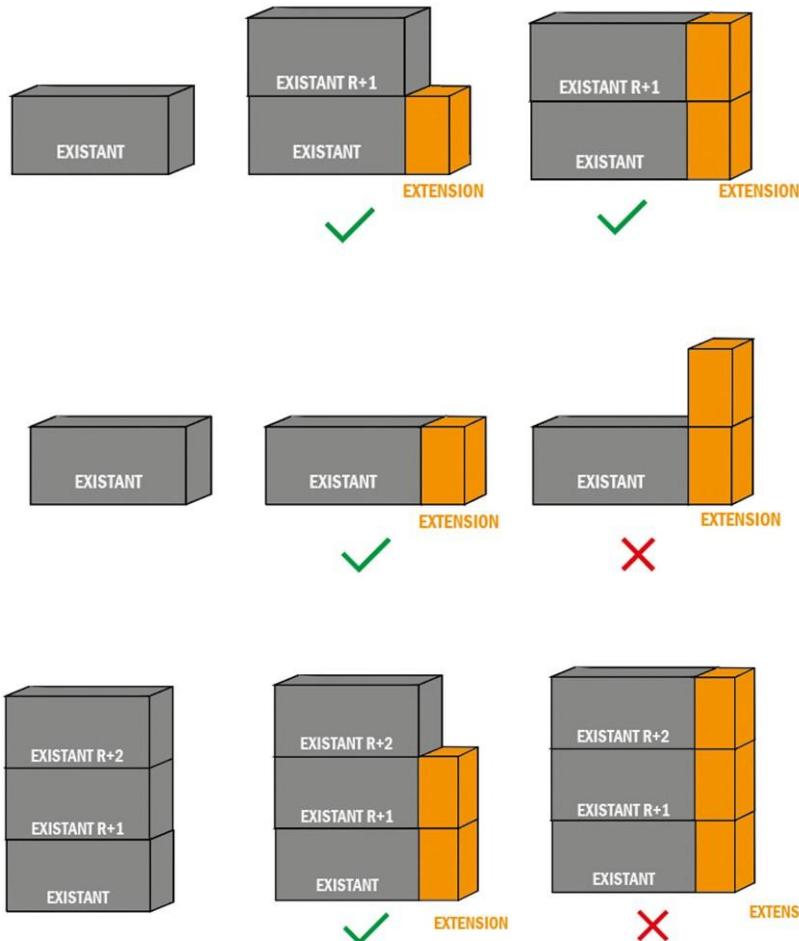
- Artisanat,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Logement.

► Les constructions relevant de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics sont soumises aux conditions de l'article L 151-11° du Code de l'Urbanisme.

La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

► Les extensions horizontales des habitations existantes sont limitées à 50% de la surface de plancher existante pour les 100 premiers m<sup>2</sup> et à 30% pour les m<sup>2</sup> suivants.

Dans tous les autres cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>. Les extensions verticales (surélévation) peuvent représenter 100% de l'emprise au sol, seulement si l'emprise au sol de départ ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup>, sans excéder une hauteur maximale de R+1.



► Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>, surface portée à 60 m<sup>2</sup> pour l'emprise au sol des piscines. Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant.

- ▶ L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considérée comme une extension.
- ▶ Dans le sous-secteur NP, seules les constructions liées à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées.
- ▶ L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone N devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### **Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

### **Sociale**

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

## ► Hauteur visible

- Logements : les logements autorisés dans la zone N et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.
- Annexes et extensions : Les extensions horizontales des logements auront une hauteur maximale égale à la hauteur du bâtiment existant, sans excéder une hauteur en R+1.

Les logements pourront faire l'objet d'une extension verticale, sans que la hauteur maximale excède le R+1.

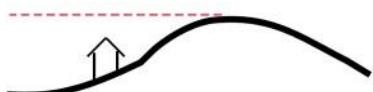
Les annexes devront être édifiées en rez-de-chaussée.

- Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.
- Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 10 mètres.

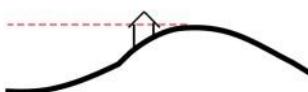
La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur NP.

## ► Implantation

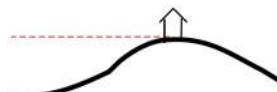
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone N respectera les principes suivants :



Bonne intégration du bâtiment



Implantation à éviter



Implantation à proscrire

## ► Implantation par rapport aux voies

- Les bâtiments principaux, en bord de voie départementale, doivent répondre à la règle de recul imposée par les dispositions communes du présent règlement, relatives au réseau routier départemental. La distance à respecter dépend de la catégorie et l'identification de l'axe départemental.

Les bâtiments principaux (hors agricoles) qui ne sont pas en bord de voirie départementale, doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux.

Les bâtiments agricoles qui ne sont pas en bord de voie départementale, doivent être implantées à 10 mètres en bordure d'emprise des voies publiques ou privées.

- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux, supérieure ou égale à 3m.
- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

## ► Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux

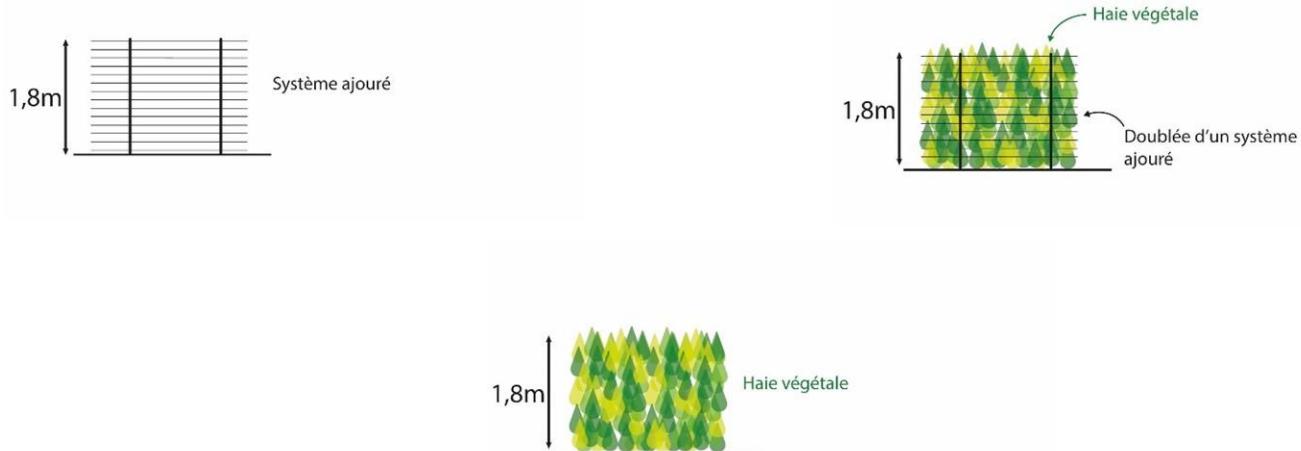
- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ► Clôtures

Les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

#### ► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone N devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager ; les teintes criardes sont proscrites.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales (de couleur foncée telle que noire) sont autorisées, pour les constructions nouvelles isolées à destination d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

#### ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

#### ► Autres éléments architecturaux

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement.

### STATIONNEMENT

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

**La zone NL correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces secteurs sont identifiés pour développer des activités de loisirs dans des espaces majoritairement caractérisés par une occupation du sol naturelle. Au sein des zones NL certains espaces sont d'ores et déjà développés.**

## ZONE NATURELLE DE LOISIRS (NL)

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activité de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de chaque projet.
- Les projets autorisés dans cette zone devront être intégrés dans leur environnement naturel et paysager.

Tout autre élément de réglementation est précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

### QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tout autre élément de réglementation est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

### ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Tout autre élément de réglementation est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

# **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES AGRICOLES**

**La zone A est une zone agricole où des espaces cultivés ou de pâturentages ont été identifiés.**

**La zone A comprend un sous-secteur AX correspondant à des espaces d'ores et déjà urbanisés à vocation d'activités économiques isolés sur le territoire et un sous-secteur AP correspondant à des espaces naturels où des enjeux forts d'un point de vue environnemental ont été recensés ou des espaces concernés par des aléas naturels.**

## ZONE AGRICOLE (A)

### AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### DESTINATIONS

- Exploitation agricole et forestière

- Habitation

- Commerce et activité de service

- Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### SOUS-DESTINATIONS

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

- Logement

- Hébergement

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration

- Commerce de gros

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Hébergement hôtelier et touristique

- Cinéma

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

- Salles d'art et de spectacles

- Equipements sportifs

- Autres équipements recevant du public

- Industrie

- Entrepôt

- Bureau

- Centre de congrès et d'exposition

### INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

► Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement par voie de changement de destination

pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme :

- Artisanat,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Hébergement hôtelier et touristique,
- Logement.

► Les constructions relevant de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sont soumises aux conditions de l'article L 151-11 1° du Code de l'Urbanisme.

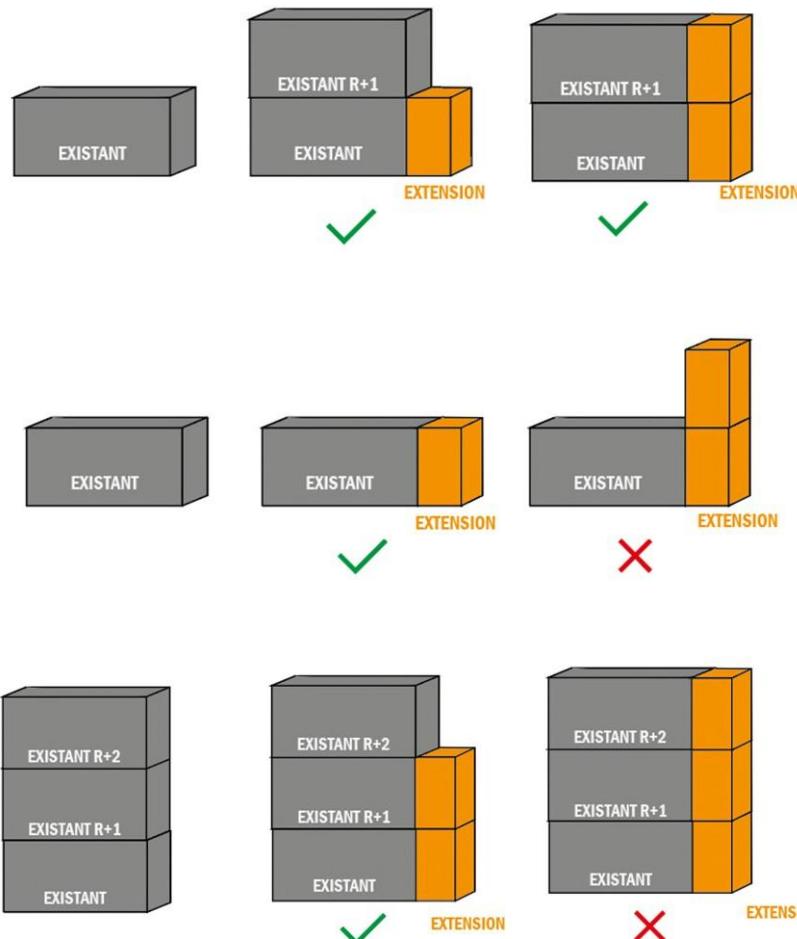
► La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est justifiée et nécessaire sur l'exploitation avec la justification d'une présence permanente et rapprochée. Dans ce cas de figure le logement sera implanté dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques impliquant un recul plus important.

► La sous-destination « logement » est également autorisée dans le sous-secteur AX à raison d'un logement par activité, que le logement soit intégré au bâtiment d'activité et qu'il ne représente pas plus de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces règles ne valent pas pour les logements existants à la date d'approbation du PLUi.

► Les extensions horizontales des habitations existantes sont limitées à 50% de la surface de plancher existante pour les 100 premiers m<sup>2</sup> et à 30% pour les m<sup>2</sup> suivants.

Dans tous les autres cas, la surface de plancher finale (existant + extension) ne dépassera pas 300 m<sup>2</sup>.

Les extensions verticales (surélévation) peuvent représenter 100% de l'emprise au sol, seulement si l'emprise au sol de départ ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup>, sans excéder une hauteur maximale de R+1.



- Les annexes des logements existants auront une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>, surface portée à 60 m<sup>2</sup> pour l'emprise au sol des piscines.

Les annexes seront implantées à 25 m maximum du logement existant et les piscines à 10 m minimum avec les limites séparatives.

- L'aménagement des bâtiments constituant le prolongement de l'habitation est considérée comme une extension.
- Les constructions et installations liées aux carrières existantes sur le territoire sont autorisées dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article R 151-34 2° du Code de l'Urbanisme.
- Dans le sous-secteur AP, seules les constructions et aménagements liées à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'irrigation agricole, les serres et les constructions et installations liées à la production d'énergie hydroélectrique.
- L'ensemble des constructions et aménagements autorisés dans la zone A devront être harmonieusement insérés dans leur paysage et leur environnement naturel.

## MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**Fonctionnelle**

- Mixité des destinations pour une même construction
- Mixité des destinations pour une même unité foncière ou une même parcelle
- Mixité fonctionnelle limitée

**Sociale**

- Mixité sociale autorisée et encouragée dans les opérations à vocation de logements
- Aucune mixité

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

**Hauteur visible**

Logements : les logements autorisés dans la zone A et leurs extensions auront une hauteur maximale de R+1. Dans le cas de logements existants, les extensions auront une hauteur égale à la hauteur de ce dernier. Les annexes auront une hauteur visible de 4 m maximum.

Annexes et extensions : Les extensions horizontales des logements auront une hauteur maximale égale à la hauteur du bâtiment existant, sans excéder une hauteur en R+1.

Les logements pourront faire l'objet d'une extension verticale, sans que la hauteur maximale excède le R+1.

Les annexes devront être édifiées en rez-de-chaussée.

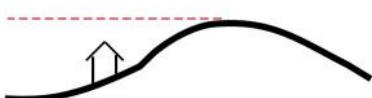
Hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 : la hauteur maximale de ces bâtiments reste inchangée par rapport à l'existant.

Autres bâtiments autorisés dans la zone : non réglementé à l'exception des bâtiments agricoles qui auront une hauteur maximale de 12 mètres.

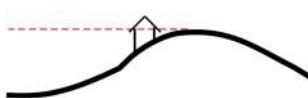
La hauteur n'est pas réglementée dans le sous-secteur secteur AP.

**Implantation**

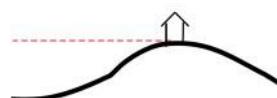
Excepté pour des raisons techniques dûment justifiées, l'implantation des constructions autorisées dans la zone A respectera les principes suivants :



**Bonne intégration du bâtiment**



**Implantation à éviter**



**Implantation à proscrire**

**Implantation par rapport aux voies**

Les bâtiments principaux, en bord de voie départementale, doivent répondre à la règle de recul imposée par les dispositions communes du présent règlement, relatives au réseau routier départemental. La distance à respecter dépend de la catégorie et l'identification de l'axe départemental.

Les bâtiments principaux (hors agricoles) qui ne sont pas en bord de voirie départementale, doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux. Les bâtiments agricoles qui ne sont pas en bord de voie départementale, doivent être implantées à 10 mètres en bordure d'emprise des voies publiques ou privées.

Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

### ► Implantation par rapport aux limites séparatives

- Bâtiments principaux : Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâti divisée par deux, supérieure ou égale à 3m.
- Extensions et annexes : Les extensions et annexes répondent aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

### ► Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux

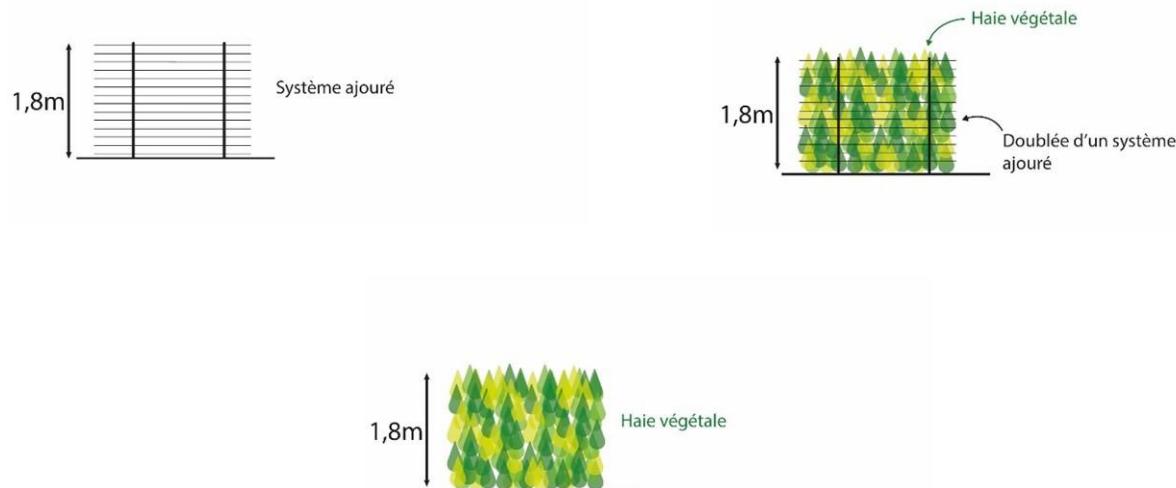
- Les annexes seront implantées à une distance maximale de 25 m du bâtiment principal.

## CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ► Clôtures

Les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré éventuellement doublé d'une haie. L'ensemble ne dépassera pas 1,8 mètres.
- D'une haie végétale d'essences variées de 1,8 mètres maximum, plantée en recul de 0,8 mètre de la limite parcellaire.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt général et collectif.

### ► Toitures

Les couvertures des toitures mises en œuvre en zone A devront s'intégrer dans leur environnement naturel et paysager. Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier. Les teintes criardes sont proscrites.

Par ailleurs, les toitures répondant à l'aspect B des dispositions générales (de couleur foncée telle que noire) sont autorisées, pour les constructions nouvelles isolées à destination d'habitation, sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

### ► Extensions et annexes

A l'exception de projets d'annexes présentant des particularités environnementales (bois...), les extensions et annexes autorisées dans la zone devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, c'est-à-dire répondant à un rendu visuel similaire bien que les matériaux utilisés ne soient pas nécessairement les mêmes.

Cette règle ne s'applique pas pour les annexes inférieurs ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

**Autres éléments architecturaux**

A l'exception de projets apportant des justifications d'ordres techniques, les éléments remarquables des bâtiments existants sont à préserver (colombages, encadrements, corniches, etc.).

**Réglementation des bardages**

Les constructions autorisées dans la zone seront closes sur au moins deux côtés. L'aspect bois est à privilégier, à défaut une teinte correspondant à la palette des couleurs de la zone du projet sera utilisée.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres qui seraient supprimés pour rendre possible un projet seront remplacés par un nombre au moins équivalent d'arbres plantés sur la parcelle ou l'unité foncière en respectant la palette végétale préconisée dans le présent règlement.

**STATIONNEMENT****Bâtiments à vocation de logements autorisés dans la zone**

Deux places par logement.

En aucun cas les véhicules ne devront être stationnés sur la chaussée publique et entraver le trafic routier et les cheminements doux aménagés sur le territoire.

**ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Règles communes.

**La zone AL correspond à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STCAL). Il s'agit d'un secteur agricole où des constructions sont rendues possibles mais de manière contenue pour développer des activités de loisirs.**

## **ZONE AGRICOLE DE LOISIRS (AL)**

### **AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<input type="checkbox"/> Exploitation agricole et forestière	<input type="checkbox"/> Exploitation agricole
<input type="checkbox"/> Habitation	<input type="checkbox"/> Logement <input type="checkbox"/> Hébergement <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail <input type="checkbox"/> Restauration <input type="checkbox"/> Commerce de gros <input type="checkbox"/> Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique <input type="checkbox"/> Cinéma
<input type="checkbox"/> Commerce et activité de service	<input type="checkbox"/> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <input type="checkbox"/> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <input type="checkbox"/> Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <input type="checkbox"/> Salles d'art et de spectacles <input type="checkbox"/> Equipements sportifs <input type="checkbox"/> Autres équipements recevant du public
<input type="checkbox"/> Équipements d'intérêt collectif et services publics	<input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Entrepôt <input type="checkbox"/> Bureau <input type="checkbox"/> Centre de congrès et d'exposition
<input type="checkbox"/> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

### **INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

- Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent respecter les dispositions prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de chaque projet.
- Les projets autorisés dans cette zone devront être intégrés dans leur environnement naturel et paysager.

Tout autre élément de réglementation est précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Tout autre élément de réglementation est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

### **ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Tout autre élément de réglementation est précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.



Siège : 16 chemin de Niboul  
31200 Toulouse

Agence Mayotte  
C3 Girofliers 1 Tsoundzou 2  
97600 Mamoudzou

**[toponymy.fr](http://toponymy.fr)**