

SOUS-PARTIE 7 : LES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION (AUM_F, AUA_F, AUIC_F ET AU_F)

189

TITRE 1 : LES MODALITES D'URBANISATION DES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION

Les zones A Urbaniser « fermées » doivent permettre de répondre aux besoins du territoire soit à moyen, soit à plus long terme. Il s'agit de zones AU « fermées » : AUM_F, AUA_F, AUIC_F ou plus simplement AU_F si la vocation à venir n'est pas définie. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après qu'une procédure ait amené à la modification du PLUi.

TITRE 2 : REGLES APPLICABLES

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

↳ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Habitation » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Commerce et activités de service » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

↳ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

▪ Exploitations agricoles ou forestières :

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à destination « Exploitation agricole ou forestière » sont autorisées :
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total ;
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière sont autorisées :
 - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
 - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
 - Le camping à la ferme.

190

▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées uniquement pour :
 - La, sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
 - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
 - Dans la limite de 50m² d'emprise au sol sur l'unité foncière.
 Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

▪ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « logement », sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
 - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Dans la limite totale (habitation, annexes, piscines...) de 50% d'emprise au sol de la surface de la parcelle ;
- Pour l'extension des constructions existantes :
 - De moins de 100m² de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
 - De 100 m² et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m² d'emprise au sol.

- Pour les annexes des constructions existantes (conditions cumulatives) :
 - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
 - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
 - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m² d'emprise au sol par logement ;
 - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m² (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
- D'être en toiture d'un bâtiment ;
 - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus des 3/4 de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
 - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
 - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale ;
 - De s'adapter au site et à son environnement ;
 - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
 - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

↳ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

A- Recul des constructions vis-à-vis des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

192

B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

▪ **Autres constructions :**

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées dans les dispositions particulières liées au réseau routier en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale...
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

193

▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
 - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
 - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

A- Hauteur

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

B- Emprise bâtie

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

Les extensions et annexes des constructions existantes à destination autorisées devront respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes notamment afin de permettre une intégration et des raccordements harmonieux avec le tissu urbain existant.

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

194

B- Façades et toitures

▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

▪ Dans tous les cas :

Matériaux et couleurs :

Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
 - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
 - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

Pignons ou « demi pignon » aveugles :

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

195

Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;
- **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**
 - La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
 - Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
 - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
 - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- **Clôtures sur limites séparatives :**
 - La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
 - De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
 - D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.
- **Dispositions particulières :**
 - Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
 - De la topographie du sol ;
 - Pour des raisons impératives de sécurité ;
 - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
 - Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
 - Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
 - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
 - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
 - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
 - En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.