

PARTIE 3 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES DU PLUI

SOUS-PARTIE 1 : LES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE (UM)

TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM1

Présentation de la zone : « Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre ».

(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
 - Zones AUM1 : les règles applicables sont celles de la zone UM1 ;
 - Secteur AUM1a : les règles applicables sont celles du secteur UM1a.

➤ 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 constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » ;
 - La sous destination « Industrie ».
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

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

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

▪ **Dans l'ensemble de la zone UM1 et des secteurs qui la composent**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
 - La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.

▪ **En secteur UM1a**

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :
 - La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à la condition de ne pas dépasser 400 m² de surface de vente.

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

↳ **Paragraphe1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

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

Hors recul défini au document graphique, afin de garantir un alignement des constructions, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins pour les deux premiers niveaux, sur l'alignement (en limite) :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- 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.

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

▪ Bande de constructibilité

Afin de favoriser la continuité du bâti, à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives :
 - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
 - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- En retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
 - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
 - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
 - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement 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.

■ 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 marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- 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.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

Paragraphe 2 : Les règles 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▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m², un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m².
- Pour les réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous-destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme, un dépassement de l'emprise bâtie pourrait être autorisé ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
 - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m² supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
 - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

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

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

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...)

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.

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.

58

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 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou sur emprise publique seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'un grillage à claire-voie ;
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

▪ **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

↪ **Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

↪ **Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

A- Règlement graphique et règlement écrit

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

B- Mode de calcul

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ Cas particuliers

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

60

▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m², le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m², une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
 - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m² ;
 - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.