DÉPARTEMENT DU TARN

Communauté de Communes Thoré Montagne Noire

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

4. Règlement écrit

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 29 septembre 2014

Approuvé pour la Modification simplifiée N°2 le : 16/07/2025

SOMMAIRE

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES.....2

1- Champ d'application.....2
2- Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....2
3- Division du territoire en zones.....3
4- Adaptations mineures 5
5- Ouvrages publics et d'intérêt collectif 5
6- Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments démolis ou détruits 5
7- Application du règlement aux lotissements ou en cas de division en propriété ou en jouissance 6
8- Protection et prise en compte du patrimoine archéologique.....6
9- Plan de prévention du risque inondation.....7
10- Plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles.....7
11 – Protection des monuments historiques.....7
12 – Eléments de paysage 7
13–Edification des clôtures 7
14–Permis de démolir 8
15- Dispositions spécifiques a certains territoires.....8
16- Pollens et lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes 8
17- Prevention des arboviroses et moustique-tigre.....8
18- Lexique.....9

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 14

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA et UB) 15
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....15
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....17
C) Équipement et réseaux 25

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (UX) 28
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....28
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....30
C) Équipement et réseaux 37

ZONES UL, A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORT ET DE TOURISME 40
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....40
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....41
C) Équipement et réseaux 46

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU ET 2AU) 49
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 49
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....51
C) Équipement et réseaux 58

ZONES 1AUM A VOCATION MIXTE 61

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....61
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....63
C)Équipement et réseaux 70

ZONES 1AUX ET 2AUX, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES 73

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 73
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
C) Équipement et réseaux 82

ZONE AGRIGOLE (ZONE A)..... 86
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 86
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
C) Équipement et réseaux 94

ZONE NATURELLE (ZONE N)..... 97
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 97
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 100
C) Équipement et réseaux 106

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes THORE MONTAGNE NOIRE située dans le département du Tarn.
Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et d'installations classées.
Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme exclut certaines dispositions, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLUi. Il s'agit des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire opposables même en présence du PLUi.

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : sites ou vestiges archéologique,
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.25 : aires de stationnement,
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111.26 : préservation de l'environnement,
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa

situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.
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.

2 – Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLUi. Elles sont répertoriées dans les annexes du dossier de PLUi.

3 - Se superposent également aux règles de PLUi, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voierie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 – S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLUi (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

ZONES URBAINES :

- **La zone UA** correspond aux centres historiques des communes, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
    - **La zone UAa** correspond aux principaux hameaux historiques de la CCTMN,
    - **La zone UA1** correspond aux secteurs historiques d'urbanisations denses où le bâti peut atteindre R+3,
- **La zone UB** correspond aux secteurs de tissu urbain plus récent en extension du bourg dont la densité est moins importante que dans les centres anciens et les principaux hameaux,
    - **La zone UBa** correspond aux secteurs d'extensions du bourg admettant une implantation particulière,
    - **La zone UBs** correspond aux secteurs d'extensions du bourg destiné à accueillir des équipements de services
- **La zone UL** correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive sur le territoire de la CCTMN
- **La zone UX** correspond aux zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle du territoire de la CCTMN;
- **Elle comprend les secteurs :**
    - **UX** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle, et leurs annexes,
    - **UXa** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle et leurs annexes, en sortie Est de Labastide-Rouairoux,
    - **UXc** destinés à recevoir des activités commerciales et leurs annexes,
    - **UXd** destinés à recevoir les activités commerciales, avec des règles particulières de hauteur et d'implantation par rapport à la RD 612,
    - **UXm** correspond aux secteurs d'extraction des matériaux du sol et du sous-sol,

ZONES D'URBANISATION FUTURES :

- **La zone 1AU** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AU** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat, fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLUi. Cette zone **2AU** n'a aucun droit à construire
- **La zone 1AUX** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AUX** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte que par modification ou révision du PLUi. Cette zone **2AUX** n'a aucun droit à construire.

ZONES AGRICOLES :

- **La zone A** correspond aux espaces et aux bâtis agricoles,
- **La zone Ap** correspond aux espaces agricoles à préserver de toutes constructions.

ZONES NATURELLES :

- **La zone N** correspond aux zones naturelles de biodiversité à préserver,
- **La zone Ne** correspond aux zones naturelles réservées aux parcs éoliens,
- **La zone Nf** correspond aux zones boisées d'exploitation forestière,
- **La zone Nj** correspond aux zones naturelles de jardins, prés et vergers familiaux,
- **La zone Nl** correspond aux zones naturelles dédiées aux activités touristiques, sportives et de loisirs,
- **La zone Ny** correspond aux zones naturelles réservées aux installations hydroélectriques.

Le territoire comporte également :

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLUi et précisés dans la partie règlementaire du PLUi.
- **Des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLUi.
- **Des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLUi** en application des articles L.151-11-2° et R.151-35 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont reportés sur le document graphique du PLUi.
- **Des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques en application de l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLUi.

4- ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.
Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLUi, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11-1° du code de l'urbanisme).

6- RESTAURATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DEMOLIS OU DETRUITS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal,

le plan de prévention du risque inondation et le plan de prévention du risque retrait gonflement des argiles en disposent autrement.
En application de l'article L.111-23, est autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune concernée, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).
Le service compétent relevant de la préfecture de région Occitanie est :
Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP,
32 rue de la Dalbade, BP 811,
31080 - TOULOUSE cedex 6
Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

L'article R-111-4 du Code de l'urbanisme précise : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

9- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

La CCTMN est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) « bassin versant du Thoré » approuvé par arrêté préfectoral le 6 juin 2016.
Les prescriptions du PPRi s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRi en vigueur, joint en annexe du PLUi.

10- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La CCTMN est concernée par le Plan de Prévention du Risque Retrait et Gonflement des argiles (PPRRGa) approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2009 qui s'applique sur l'ensemble du département du TARN.
Les prescriptions du PPRRGa s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRRGA en vigueur, joint en annexe du PLUi.

11 – PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

12 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le PLUi identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le PLUi seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.
Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cadre de l'intérêt général, les travaux d'aménagement de la voirie (élargissement, entretien, etc.) qui nécessitent des suppressions ponctuelles dans les boisements identifiés (ripisylves des cours d'eau) sont autorisés et ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.
Les plantations détruites (haies, boisements, arbres, isolés) devront être remplacées par des plantations d'essences similaires au moins équivalentes.

13–EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles et forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de la CCTMN en date du 13 avril 2021

14–PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de la CCTMN en date du 13 avril 2021

15- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1 - Les secteurs soumis au droit de préemption :

La CCTMN a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la Communauté de Communes.

2-Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Conformément aux dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 codifiée aux articles L.571-10 et suivants du code de l'environnement, « *Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés …* »

L'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2015 fixe les mesures de lutte contre le bruit applicables l'ensemble du TARN et notamment sur le territoire de la CCTM N. Cet arrêté est joint en annexe du PLUi.
La voie concernée est la RD 612.

16- POLLENS ET LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, pris en application de l'article L.13338- du code de la santé publique, relatif à la lutte contre l'ambroisie à feuilles d'armoise, l'ambroisie trifide et l'ambroisie à épis lisses fixe une liste d'espèces végétales dont la prolifération est nuisible à la santé humaine : ambroisie à feuilles d'armoise, ambroisie à épis lisses et ambroisie trifide. Le pollen de ces plantes entraîne des symptômes allergiques sévères (rhinite, conjonctivite, eczéma, urticaire…) et peut provoquer l'apparition ou l'aggravation de l'asthme.
Ce décret détermine les mesures à prendre, d'une part, à l'échelle nationale et, d'autre part, à l'échelle locale, pour prévenir leur apparition, telles que la surveillance de ces espèces et l'information du public, ou lutter contre leur prolifération, comme la destruction des pieds d'ambroisie ou la gestion des espaces visant à limiter fortement leur capacité d'installation.

17- PREVENTION DES ARBOVIROSES ET MOUTIQUE-TIGRE

Les propriétaires publics ou privés, usufruitiers, locataires, exploitants ou occupants à quelque titre que ce soit, de terrains bâtis ou non bâtis, d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, de décharges et de dépôts, sont tenus de supprimer physiquement les contenants susceptibles de constituer des gîtes à larves de moustiques ou rendre impossible, par tout moyen physique respectant la réglementation en vigueur, la ponte de moustiques au sein de ces contenants.

Plus généralement, ils ne doivent pas créer les conditions de formation de collections d'eau stagnante. Les maitres d'ouvrages, les maitres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés, devront, pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes à larves de moustiques et pour les supprimer le cas échéant.

18- LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. Dans le cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement - Exhaussement : L'affouillement est un creusement volontaire du terrain naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.
A l'inverse, l'exhaussement est une surélévation volontaire du sol naturel par l'apport complémentaire de matière. Le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m.

Alignement *:* Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de la voie et de plan d'alignement)

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : C'est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- Soit de l'absence de toiture,
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie,

grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaire à l'activité agricole ou forestière).

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination des constructions : Conformément à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et des sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière : Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement :** Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros : Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêts collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

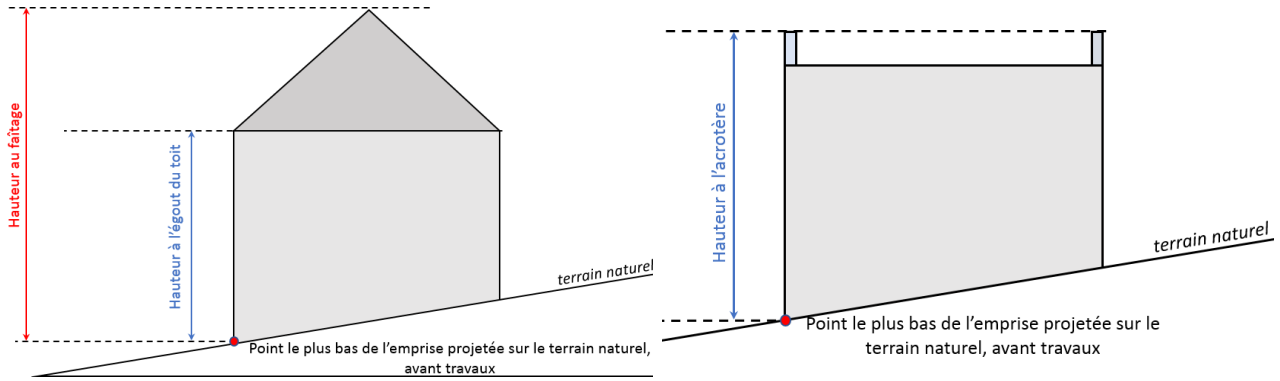
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) *:* Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.



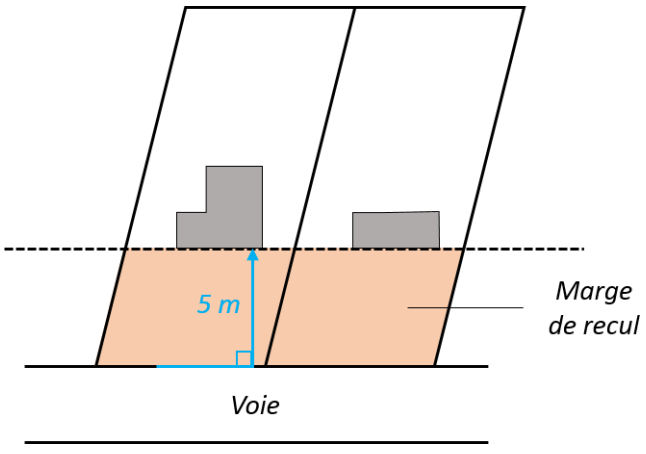
Schémas : Sol et Cité

Installations : Sont concernées tout ce qui ne relève pas de la notion de construction.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) *:* Un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Recul, retrait par rapport à l'alignement : Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, pergolas, ... En revanche, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.



Schémas : Sol et Cité

Ruine : Est considérée comme ruine, toute construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations conformément à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux n° 10BX02824, du 6 septembre 2011.

Superficie de terrain : Il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher : (article R111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : Un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Terrain naturel : Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA et UB)

- **La zone UA** correspond aux centres historiques des communes, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
  - **La zone UAa** correspond aux principaux hameaux historiques de la CCTMN,
  - **La zone UA1** correspond aux secteurs historiques d'urbanisations denses où le bâti peut atteindre R+3,
- **La zone UB** correspond aux secteurs de tissu urbain plus récent en extension du bourg dont la densité est moins importante que dans les centres anciens et les principaux hameaux,
  - **La zone UBa** correspond aux secteurs d'extensions du bourg admettant une implantation particulière,
  - **La zone UBs** correspond aux secteurs d'extensions du bourg destiné à accueillir des équipements de services

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1- Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et aménagements à usage :
    - d'habitation,
    - de commerce et activités de services,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'entrepôt et de bureaux,
    - d'équipements sportifs
    - ainsi que leurs annexes,

  à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans le secteur UBs, la destination d'habitat n'est autorisée que pour la création d'un logement nécessaire à l'exploitation des équipements et activités de services.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toutes les zones, par rapport à la voie verte :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zones UA et UA1 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit avec le même alignement que le bâtiment voisin existant, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),

Dans le cas d'une implantation en retrait,

- L'alignement est matérialisé par la mise en place d'une continuité bâtie ou d'éléments architecturaux complémentaires aux bâtiments tels que porche, etc…

En zones UAa :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit avec le même alignement que le bâtiment voisin existant, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- Soit dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique,

Dans le cas d'une implantation en retrait,

- L'alignement est matérialisé par la mise en place d'une continuité bâtie ou d'éléments architecturaux complémentaires aux bâtiments tels que porche, etc…

En zones UB, UBs et UBa :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont)

- **Par rapport à la D 88, sur les autres communes,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie,

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), dans les espaces urbanisés et par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
    - Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 12 m maximum pour au moins un point de la construction

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones UA et UA1 :

- **Lorsque la façade sur rue est inférieure à 12 mètres**, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies. Cette construction joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3 m minimum.

- **Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres**, les constructions doivent s'implanter
    - soit en limites séparatives latérales ;
    - soit au moins sur l'une des limites séparatives latérales et pour l'autre limite séparative latérale, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

En zones UAa, UB, UBs et UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4 - Emprise au sol

Non réglementé.

5 - Hauteur des constructions

Dans toutes les zones :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

En zone UA :

Sur les communes de Labastide-Rouairoux, Lacabarède, Albine, Saint-Amans-Valtoret :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+2 à l'égout du toit,

Sur les communes de Bout-du-Pont-de-L'Arn, Le Vintrou, Le Rialet, Sauveterre et Rouairoux :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit,

En zone UA1 :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+3 à l'égout du toit

En zone UAa :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit.

En zone UB, UBs et UBa :

Sur les communes de Labastide-Rouairoux et Saint-Amans-Valtoret :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+2 à l'égout du toit,

Sur les communes de Bout-du-Pont-de-L 'Arn, d'Albine, de Lacabarède, Le Vintrou, Le Rialet, Sauveterre et Rouairoux :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit,

Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent être en cohérence avec le tissu urbain environnant et ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre à l'exception des poteaux de clôture ou de portail, les faux appareillages de briques à l'exception des encadrements d'ouvertures, les incrustations de pierre, les enduits fantaisies (d'aspect non traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes.

Les éléments techniques (groupes extérieurs de pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez- de-chaussée). Des dispositifs permettant d'habiller les groupes extérieurs de pompe à chaleur pourront être exigés.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

<u>De plus, sur la commune d'Albine :</u>

- **En zones UA et UAa :**

- Les enduits au ciment gris sont proscrits.
- Les ouvertures à l'exception des portails, seront plus hautes que larges (H >= 1,4 L environ).
- Les enduits dits « à pierres vues » sont autorisés.
- Autour de toutes les ouvertures, des encadrements seront réalisés : ils seront en granit, en brique ou lissé, ou en relief dans l'enduit.

4 - Toitures

A l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des extensions et des annexes à habitation :

- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,

- Les toitures seront à deux ou quatre pentes comprises entre 25% et 40%.

- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

De plus, sur la commune d'Albine :

➢ **En zones UA et UAa :**

- Les égouts du toit seront parallèles à l'alignement sur la voirie principale.
- En façade, les débords de toiture reposeront sur 2 rangées de génoise.
- En pignon, 2 rangées de tuiles superposées formeront la rive.

➢ **En zone UB:**

- Lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à la voie principale, les égouts du toit pourront être perpendiculaires à ces limites.

5 – Portes et fenêtres :

Sur la commune d'Albine :

➢ **En zones UA et UAa :**

- Toutes les menuiseries (portes, fenêtres, volets, portails…) seront de préférence en bois peint ou lasuré.
- Les vérandas doivent être intégrées aux volumes du bâti, ou avoir la même pente de toit que celle du bâti existant.
- Les garde-corps métalliques des escaliers extérieurs sont interdits : ils seront maçonnés en pierres apparentes ou enduits.

6 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique est de 1,80m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les mur bahuts sont des murs inférieurs à 60 cm de hauteur.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1.8m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage

Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.
Les murs de clôtures ne sont pas autorisés en zone inondable.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

7 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

En zone UB :

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, et/ou en bord de la RD 612, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doit être aménagé en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, …).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers et voies ouvertes à la circulation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu, sans pouvoir être inférieur à 500 m².

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 - Constructions à usage d'habitation :

En zone UA, UA1 et UAa :

Non réglementé

En zone UB et UBa :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- Pour les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 1 place supplémentaire pour 2 lots sera créée sur l'espace collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, …) : 1 place par logement.

2-Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services.

3-Constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :

- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

4-Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

5-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

6- Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

En zone UB :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.
Pour les terrains en pente ou en aval des cours d'eau, des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols devront être recherchées (revêtement absorbant, maintenir du végétal, noues, fossés drainants, etc.)

En zone UB :

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

3 - Autres réseaux :

Ils seront de préférence réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération à partir de 5 lots, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (UX)

- **La zone UX** correspond aux zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle du territoire de la CCTMN;
- **Elle comprend les secteurs :**
  - **UX** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle,
  - **UXa** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle en sortie Sud de Labastide-Rouairoux avec des règles particulières d'implantation par rapport à la RD 612,
  - **UXc** destinés à recevoir les activités commerciales,
  - **UXm** destinés aux secteurs d'extraction des matériaux du sol et du sous-sol,
  - **UXd** destinés à recevoir les activités commerciales, avec des règles particulières de hauteur et d'implantation par rapport à la RD 612,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge sauf dans le secteur UXm,

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées dans tous les secteurs :

- L'aménagement, la reconstruction, le changement de destination conforme à la vocation de la zone ou l'extension des bâtiments existants et leurs annexes à condition qu'ils s'intègrent dans le tissu urbain et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- La réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et bien intégrée paysagèrement,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain,

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

- Les dépôts de matériaux et de véhicules doivent être limités. Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble de site.

2 - Sont autorisées dans les secteurs UX et UXa :

- Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'industrie, d'entrepôt et de bureau ainsi que leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation de produits issus de l'activité agricole ou forestière sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et que :
    - la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activités et 60m^2 maximum de surface de plancher,
    - elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

3 - Sont autorisées dans les secteurs UXc et UXd:

- Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'entrepôt et de bureau ainsi que leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère

4 - Sont autorisées dans les secteurs UXm :

- Les constructions et installations nécessaires à la vocation de la zone (sablière, extraction des matériaux du sol et du sous-sol),

5 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

6 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UX, UXc et UXm :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), dans les espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Dans le secteur UXa et UXd :

- **Par rapport à la RD 612, dans les espaces urbanisés et en dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Dans les secteurs UX, UXa et UXc :

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être à 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,

Dans le secteur UXm :

- Les constructions et installations doivent être implantées à 9 m minimum par rapport à l'axe de la voie. Une marge plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Des contraintes supplémentaires particulières peuvent être imposées pour les ICPE au titre de leur règlementation spécifique.

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UX, UXa, UXc et UXd:

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UXm, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

➢ **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

4- Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

5- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Dans le secteur UXd la hauteur est limitée à 8 mètres du sol naturel avant travaux au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités (cheminées, silos, extracteurs, tours de réfrigération…), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et particulièrement entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3- Façades et matériaux

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions. Il est préconisé d'encourager une variation de traitement harmonieux des façades tant sur le coloris (deux tons minimum) que sur les volumes (décrochements, ouvertures),
La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voie de desserte principale.

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Les murs doivent être enduits ou revêtus de bardage. Seront préférés les bardages aux couleurs de teinte mate et neutre permettant une meilleure intégration au paysage.
Les couleurs vives, claires et le blanc seront autorisés de préférence pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

Il est préconisé d'intégrer les publicités et enseignes en façades plutôt qu'apposées sur les toitures.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall…etc. feront partie intégrante de la composition générale.

4- Toitures

Le matériau de couverture sera soit de type traditionnel soit de type bac acier de couleur sombre et neutre,

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou le support d'énergie renouvelable,

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer à la toiture et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades. Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur proche environnement, tant par les matériaux que par les proportions.

Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales ou réalisées par une grille en treillis soudé avec ou sans mur bahut de 0,40 m maximum, de couleur neutre (discrète dans le paysage urbain) et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

Les éléments tels que compteurs, boîtes aux lettres, logos, … seront intégrés dans un muret au niveau de l'accès.

6- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière et préférentiellement en bordure de la RD 612, une surface de 15% sera traitée en espace enherbé et végétalisé. Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison de :

- 1 arbre toutes les 2 places pour le stationnement en longitudinal ;
- 1 arbre toutes les 4 places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.…).

En complément des plantations, les ombrières photovoltaïques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront satisfaire aux conditions suivantes :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :
- 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux ou industriels :
- 1 place par 100 m² de surface de plancher de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux :
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers…).
Dans le secteur UXd l'espace affecté au stationnement devra être perméable.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte sauf s'il est repéré par un emplacement réservé.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans le cas d'une voie à double sens, la largeur minimale de la chaussée sera de 6 m accompagnée de cheminements piétons et/ou de stationnements. En cas de sens unique, la chaussée sera de 3.5 m minimum de largeur.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers, les liaisons entre quartiers ou la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de chaque commune. La commune concernée pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES UL, A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORT ET DE TOURISME

- **La zone UL** correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive sur le territoire de la CCTMN

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées, à conditions qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, touristiques, de loisirs de plein air,

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de camping et de caravanage,

- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ainsi que celles particulières (yourtes, cabanes dans les arbres, dômes, etc.)

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RD 612, en dehors des espaces urbanisés :

- Les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Par rapport à la RD 612, dans les espaces urbanisés, et par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 - Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 à l'égout du toit.

Non réglementé pour les cabanes dans les arbres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les installations ludiques et/ou techniques nécessaires à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 – Façades et matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les HLL et les hébergements particuliers (yourtes, cabanes dans les arbres, dômes, etc.) devront s'intégrer par leurs matériaux et leurs couleurs dans leur environnement immédiat et lointain. Le caractère boisé et arboré des lieux constitue un élément d'intégration paysagère recherché.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

4 - Toitures

A l'exception des toits terrasse, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas et des ouvertures de toits :

- Le matériau de couverture des constructions sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,

Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures des bâtiments sera comprise entre 25% et 40%. Les monopentes sont interdites à l'exception des toitures terrasses ou végétalisées.

- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche et lointain.
Elles seront de préférence réalisées par une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Toute opération d'ensemble devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

3 - Autres réseaux :

Ils seront de préférence réalisés en souterrain.

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU ET 2AU)

- **La zone 1AU** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AU** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat, fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLUi.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Sont interdits en zone 1AU :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

2 - Sont interdits en zone 2AU toutes les constructions et installations sauf les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et les extensions des constructions existantes, en fonction des conditions particulières définies ci-après.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUi.

1 - Sont autorisées en zone 1AU :

- Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation,
    - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 60 m² de surface de plancher,
    - d'entrepôt, de bureaux dans la limite de 60 m² de surface de plancher,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'annexes,

  à condition :
    - qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
    - qu'elles soient réalisées :
        - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
        - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte au futur aménagement de la zone,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées en zone 2AU :

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone
- Les occupations et utilisations du sol en bordure des cours d'eau ne sont admises que sous réserve :
    - que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3– Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zone 1AU :

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
    - Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 12 m maximum pour au moins un point de la construction

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

En zone 2AU :

- Les extensions des constructions existantes seront implantées avec le même retrait minimum que les constructions existantes,
- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques du lieu ou de la topographie,
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

En zone 2AU :

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4 - Emprise au sol

Non réglementé.

5 - Hauteur des constructions

En zone 1AU :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 à l'égout du toit
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,

En zone 2AU :

- La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction d'origine,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent être en cohérence avec le tissu urbain environnant et ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être

accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

Les éléments techniques (groupes extérieurs de pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez- de-chaussée). Des dispositifs permettant d'habiller les groupes extérieurs de pompe à chaleur pourront être exigés.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre à l'exception des poteaux de clôture ou de portail, les faux appareillages de briques à l'exception des encadrements d'ouvertures, les incrustations de pierre, les enduits fantaisies (d'aspect non traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).

De plus, sur la commune d'Albine :

- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées doivent être enduites ou « à pierres vues »,
- Certaines parties de façades pourront être recouvertes d'un bardage en bois. Cependant les façades donnant sur la voirie auront une proportion plus importante d'enduits ou de pierre du pays que de bois,

4 - Toitures

A l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des extensions et des annexes à habitation :
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes comprises entre 25% et 40%.
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique est de 1,80m. Elles devront être constituées :
- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les mur bahuts sont de murs inférieurs à 60 cm de hauteur.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1.8m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage

Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.
Les murs de clôtures ne sont pas autorisés en zone inondable.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

6 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AU :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doit être aménagé en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, …).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers et voies ouvertes à la circulation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu, sans pouvoir être inférieur à 500 m².
L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

En zone 2AU :

Non réglementé

4. STATIONNEMENT

En zone 1AU :

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- Pour les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 1 place supplémentaire pour 2 lots sera créée sur l'espace collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, …) : 1 place par logement.

2- Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

3-Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

4-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5-Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

En zone 2AU :

Non réglementé

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur

extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

Pour les terrains en pente ou en aval des cours d'eau, des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols devront être recherchées (revêtement absorbant, maintenir du végétal, noues, fossés drainants, etc.)

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération à partir de 5 lots, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES 1AUM, A VOCATION MIXTE

- **La zone 1AUm** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation d'accueillir de l'habitat et des équipements. Ces zones sont destinées à être urbanisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1-Sont interdits en zone 1AUM :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUi.

1 - Sont autorisées en zone 1AUM :

- Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation,
    - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
    - d'entrepôt et de bureaux
    - l'artisanat et commerce de détail
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'annexes,

  à condition :
    - qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
    - qu'elles soient réalisées :
        - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
        - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte au futur aménagement de la zone,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2– Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zone 1AUm :

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
  - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
  - Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 12 m maximum pour au moins un point de la construction

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUM :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques du lieu ou de la topographie,
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4 - Emprise au sol

Non réglementé.

5 - Hauteur des constructions

En zone 1AUM :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 à l'égout du toit
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent être en cohérence avec le tissu urbain environnant et ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être

accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3- Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

Les éléments techniques (groupes extérieurs de pompe à chaleur, paraboles…) ne doivent pas être impactants depuis le domaine public (positionnement au dernier étage du bâtiment sans pouvoir être positionné au rez- de-chaussée). Des dispositifs permettant d'habiller les groupes extérieurs de pompe à chaleur pourront être exigés.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre à l'exception des poteaux de clôture ou de portail, les faux appareillages de briques à l'exception des encadrements d'ouvertures, les incrustations de pierre, les enduits fantaisies (d'aspect non traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).

4- Toitures

A l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des extensions et des annexes à habitation :
- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes comprises entre 25% et 40%.
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique est de 1,80m. Elles devront être constituées :
- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les mur bahuts sont de murs inférieurs à 60 cm de hauteur.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :
- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1.8m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2m. Elles devront être constituées :
- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage

Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.
Les murs de clôtures ne sont pas autorisés en zone inondable.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

6.- Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUM :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doit être aménagé en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, …).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers et voies ouvertes à la circulation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu, sans pouvoir être inférieur à 500 m².
L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

En zone 1AUM :

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- Pour les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 1 place supplémentaire pour 2 lots sera créée sur l'espace collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, …) : 1 place par logement.

2- Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

3-Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

4-Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5-Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur

extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4- Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

5- Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

Pour les terrains en pente ou en aval des cours d'eau, des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols devront être recherchées (revêtement absorbant, maintenir du végétal, noues, fossés drainants, etc.)

6- Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

7– Ordures ménagères

Pour chaque opération à partir de 5 lots, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES 1AUX ET 2AUX, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

- **La zone 1AUX** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- **La zone 2AUX** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte que par modification ou révision du PLUi.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits en zone 1AUX :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

2 - Sont interdits en zone 2AUX toutes les constructions et installations sauf les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et les extensions des constructions existantes, en fonction des conditions particulières définies ci-après.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées en zone 1AUX :

- Les constructions et installations à usage :
    - de commerce et activités de service,
    - des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'annexes,

  à condition :
    - d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
    - qu'elles soient réalisées :
        - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
        - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation de produits issus de l'activité agricole ou forestière à condition :
    - d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
    - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et que :
    - la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activités et 60m2 maximum de surface de plancher,
    - elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

- La réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et bien intégrée paysagèrement.

- Les constructions d'installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 – Sont autorisés en zone 2AUX :

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les occupations et utilisations du sol en bordure des cours d'eau ne sont admises que sous réserve :
    - que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zone 1AUX :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être à 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,

- **Des implantations différentes pourront être autorisées :**
  - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
  - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
  - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
  - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
  - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
  - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

En zone 2AUX :

- Les extensions des constructions existantes seront implantées avec le même retrait minimum que les constructions existantes,

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUX :

Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

En zone 2AUX :

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En zone 1AUX:

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

En zone 2AUX :

Non règlementé.

4- Emprise au sol

En zone 1AUX :

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone 2AUX :

Non règlementé.

5- Hauteur des constructions

En zone 1AUX :
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités (cheminées, silos, extracteurs, tours de réfrigération…), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

En zone 2AUX :

- La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction d'origine,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies

de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et particulièrement entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie en pied de talus.

3- Façades et matériaux

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions. Il est préconisé d'encourager une variation de traitement harmonieux des façades tant sur le coloris (deux tons minimum) que sur les volumes (décrochements, ouvertures).

La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voie de desserte principale.

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Les murs doivent être enduits ou revêtus de bardage. Seront préférés les bardages aux couleurs de teinte mate et neutre, ou bardage bois permettant une meilleure intégration au paysage.
Les couleurs vives, claires et le blanc seront autorisés de préférence pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Il est préconisé d'intégrer les publicités et enseignes en façades plutôt qu'apposées sur les toitures.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall…etc. feront partie intégrante de la composition générale.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

4- Toitures

Le matériau de couverture sera soit de type traditionnel soit de type bac acier de couleur sombre et neutre,

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou le support d'énergie renouvelable,

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades. Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur proche environnement, tant par les matériaux que par les proportions.
Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales ou par une grille en treillis soudé avec ou sans mur bahut de 0,40 m maximum, de couleur neutre (discrète dans le paysage urbain) et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 2m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

Les éléments tels que compteurs, boîtes aux lettres, logos, … seront intégrés dans un muret au niveau de l'accès.

6- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUX :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière et préférentiellement en bordure de la RD 612, une surface de 15% sera traitée en espace enherbé et végétalisé. Des prescriptions paysagères complémentaires sont également apportées dans la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison de :

- 1 arbre toutes les 2 places pour le stationnement en longitudinal ;
- 1 arbre toutes les 4 places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.…).

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

En zone 1AUX :

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront satisfaire aux conditions suivantes :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux ou industriels :
- 1 place par 100 m² de surface de plancher de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux :
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers…).

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

En zone 1AUX :

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte sauf s'il est repéré par un emplacement réservé.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale de la chaussée sera de 6 m accompagnée de cheminements piétons et/ou de stationnements.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers, les liaisons entre quartiers ou la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau

d’assainissement pluvial de chaque commune. La commune concernée pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération, une aire de présentation d’une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONE AGRIGOLE (ZONE A)

Les zones agricoles comprennent :

- **La zone A** correspondant aux espaces et aux bâtis agricoles,
- **La zone Ap** correspondant aux secteurs agricoles à enjeux, à préserver de toutes constructions,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 – Dans toutes les zones, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général (routes, etc.) ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone (implantation de bâtiments) et liés à la gestion de l'eau (retenues collinaires, travaux hydrauliques, etc.) à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 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,

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, à la double condition :
    - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles,
    - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques ou techniques,

- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
    - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
    - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement,

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation liés à l'activité agricole

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les annexes :
        - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
        - les piscines devront avoir une surface de bassin inférieur ou égale à 50 m².1
        - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
        - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 50% de

l'emprise au sol existante avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 100 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,

- Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 30% de l'emprise au sol existante dans une limite au maximum de 50m² et avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,

- Pour les annexes :
  - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
  - d'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
  - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
  - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,

3- Sont autorisées en zone Ap :

- La réfection, la mise aux normes et l'extension mesurée (20%) des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées pour l'exploitation agricole sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

- Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Dans toutes les zones :

- **Par rapport à la voie verte,** les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

- **Par rapport à la D 612**, les constructions et installations autres qu'agricoles doivent être implantées à 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport à la D 88,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,

- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
    - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
    - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
    - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
    - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
    - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
    - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Les constructions et installations doivent être implantées :
- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4– Emprise au sol

Non réglementé

5- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 8 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers,
- 4 m pour les serres nécessaires à l'activité de maraîchage,
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation,

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

2- Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3– Façades, matériaux et murs :

Bâtiments d'habitation :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les enduits seront d'aspect traditionnel, c'est à dire de préférence taloché ou gratté.

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre, etc.

Bâtiments agricoles :

Les constructions présenteront des volumes simples, une unité d'aspect et de matériaux harmonieux.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc… ne doivent pas être laissés apparents.
Pour les peintures et bardages extérieurs les couleurs sombres et mâtes sont conseillées. Les tons marrons et gris seront privilégiés.
Les bardages bois, ou d'aspect et de forme similaires, sont autorisés.
Les coloris trop clairs ou trop vifs et le blanc même « cassé » sont interdits
Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

4- Toitures

Bâtiments d'habitation :

A l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des extensions et des annexes à habitation :

- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,

- Les toitures seront à deux ou quatre pentes comprises entre 25% et 40%.

- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

Bâtiments agricoles :

Pour les bâtiments photovoltaïques, il est recommandé de suivre la charte paysagère du CAUE à savoir autoriser préférentiellement les toitures à deux pentes symétriques ou, si la configuration le permet, les toitures à deux pentes asymétriques dans la limite d'une proportion maximale de 2/3 1/3.

5- Clôtures :

En zone A :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Si elles sont édifiées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche, être de préférence à dominante végétale ou composés de grillages, et devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement.
Les clôtures sur voie publique ne pourront excéder 1,80m. Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les mur bahuts sont de murs inférieurs à 60 cm de hauteur.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1.8m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage

Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.
Les murs de clôtures ne sont pas autorisés en zone inondable.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

En zone Ap :

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement. Elles seront préférentiellement végétales ou composés de grillages.

6- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les bâtiments ou installations agricoles seront intégrés au paysage par des plantations arborées avec des essences locales mélangées.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux

prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux :

Non réglementé.

ZONE NATURELLE (ZONE N)

Les zones naturelles comprennent :

- **La zone N** correspondant aux zones naturelles à préserver pour leurs qualités faunistique, floristique et de biotopes naturels
- **La zone Ne** correspondant aux parcs éoliens,
- **la zone Nf** correspondant aux zones d'exploitations forestières,
- **la zone Nj** correspondant aux jardins, prés et vergers familiaux,
- **la zone Nl** correspondant aux secteurs d'activités touristiques sportives et de loisirs dans la zone naturelle,
- **la zone Ny** correspondant aux activités hydroélectriques, aux barrages,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 – Dans toutes les zones, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et ouvrages nécessaires à la protection du milieu naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général (routes, etc.) ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone (implantation de bâtiments) et liés à la gestion de l'eau (retenues collinaires, travaux hydrauliques, etc.) à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées en zone N :

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 50% de l'emprise au sol existante avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 100 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 30% de l'emprise au sol existante dans une limite au maximum de 50m² et un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
    - Pour les annexes :
        - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
        - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
        - les piscines devront avoir une surface de bassin inférieure ou égale à 50 m²
        - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
    - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
    - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

3 - Sont autorisées en zone Ne :

- Les éoliennes d'une hauteur de 12 mètres et plus, ainsi que tous les équipements, installations et annexes nécessaires à leur exploitation (postes de livraison, …) à condition d'être implantées à plus de 500 mètres de toute habitation.

4 - Sont autorisées en zone Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les défrichements sous réserve du respect du code forestier,
- Les pistes forestières et accès,

5 - Sont autorisées en zone Nj :

- Les abris de jardin, les garages et abris ouverts à condition :
  - Que la surface de plancher n'excède pas 20 m²
  - Que la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage,
- Les piscines,

6 - Sont autorisées en zone Nl :

- Les aménagements, constructions et équipements liés et nécessaires aux activités de loisirs, et de tourisme (accueil, hébergement, restauration…) et aux constructions favorisant les usages en lien avec la découverte du territoire (randonnée équestre, haltes, etc.), à condition que pour chaque secteur, la surface de plancher des constructions et installations nouvelles autorisées et des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLUi, ne dépasse pas 300 m² sur l'ensemble du secteur.
- Les campings caravanings, les PRL, les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs sont autorisées sous réserve qu'ils soient intégrés dans l'environnement.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aménagements, constructions et installations liées à l'activité agricole, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (centre équestre…), sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- les équipements de loisirs (par exemple : tyrolienne, accrobranches…),
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
  - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement

En application de l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés dans le périmètre de 300 mètres des rives du lac des Saints-Peyres :

- des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
- des constructions favorisant les usages en lien avec la découverte du territoire (randonnée équestre, haltes, etc.)
- des aires naturelles de camping,
- un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée,
- des projets visés au 1° de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme

7 - Sont autorisées en zone Ny :

- Les constructions et installations à usage d'activités hydroélectriques ou liées à cette activité,
- Les constructions et équipements liées et nécessaires aux activités touristiques liées à la vocation de la zone, à condition qu'ils soient intégrés paysagèrement au site,
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour le gardiennage des activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

8 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

9 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

En zone N et Nf :

- **Par rapport à la D 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1),** les constructions et installations doivent être implantées à 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie

En zone N, Nf et Nl :

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie
- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
  - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques,
- **Par rapport aux ruisseaux :**
  - De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

En zone Nj :

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance des voies et emprises publiques minimale de 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

En zone et Nl :

- Par rapport à la RD 612, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie. (Etude Amendement Dupont).

En zone Ne et Ny :

- Non réglementé.

Dans toutes les zones :

- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
  - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
  - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
  - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
  - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
  - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
  - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N, Nf, Nl et Nj :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

En zone Ne et Ny :

- Non réglementé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4 – Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

En zone N :
- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation.

En zone Nf :
- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage forestier sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers,

En zone Nj :
- la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage,
- la hauteur des couvertures et abris des piscines ne devra pas excéder 1,80 mètres.

En zone Nl :
- La hauteur ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit pour toutes les constructions,

En zone Ne et Ny
- Non réglementé.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 – Façades, matériaux et murs :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.
Les coloris trop clairs ou trop vifs seront interdits aussi bien en façade qu'en toiture. Les tons marrons et gris seront privilégiés.

Bâtiments d'habitation :

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les enduits seront d'aspect traditionnel, c'est à dire de préférence taloché ou gratté.

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes.

Les panneaux photovoltaïques positionnés en façade doivent avoir une couleur similaire à la façade et doivent si possible être intégrés à celle-ci.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre, etc.

4 - Toitures

Bâtiments d'habitation :

A l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des vérandas, des extensions et des annexes à habitation :
- le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou d'aspect et de teinte similaire à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes comprises entre 25% et 40%.
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

En zone N, Nf, Nj :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Si elles sont édifiées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche, être de préférence à dominante végétale ou composés de grillages, et devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement.

Les clôtures sur voie publique ne pourront excéder 1,80m. Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les mur bahuts sont de murs inférieurs à 60 cm de hauteur.

Les parties de clôture, limitées à 10m de chaque côté du ou des portails pourront être traitées en maçonnerie pleine sous réserve :

- qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 1.8m comptée à partir du niveau du sol fini après travaux, au droit de l'accès
- qu'elles ne nuisent pas à la visibilité des voies publiques au droit de l'accès
- qu'elles soient traitées en harmonie avec les constructions de l'unité foncière »

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage

Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les murs de clôtures ne sont pas autorisés en zone inondable.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

En zones Nl :

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement. Elles seront végétales ou composées de grillages se fondant dans le paysage.

En zones Ne et Ny :

Non réglementé

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1-Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essence locale.

En dehors des zones Nf, les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,

- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements, constructions ou installations réalisés sur tout terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux :

Non réglementé.

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNAUTE DE COMMUNES THORE MONTAGNE NOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 – REGLEMENT : PARTIE ECRITE

Arrêté le :

Enquête publique :

Approuvé le :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal prescrit le 29 septembre 2014

soletcité
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture
Architectes DPLG - Urbanistes OPQU
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
☎ 05.61.57.86.43
contact@soletcite.com

artifex
Ingénierie en environnement
4 rue Jean Le Rond d'Alembert
Bâtiment 5 - 1er étage
☎ 05.63.48.10.33
contact@artifex-conseil.fr

4.1

SOMMAIRE

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES.....3

1- Champ d'application.....3
2- Portee respective du reglement a l'egard d'autres legislations relatives a l'occupation des sols 3
3- Division du territoire en zones.....4
4- Adaptations mineures 6
5- Ouvrages publics et d'interet collectif 6
6- Restauration des bâtiments existants et reconstruction de bâtiments demolis ou detruits 6
7- Application du reglement aux lotissements ou en cas de division en propriete ou en jouissance 7
8- Protection et prise en compte du patrimoine archeologique.....7
9- Plan de prevention du risque inondation.....7
10- Plan de prevention du risque retrait et gonflement des argiles.....8
11 – Protection des monuments historiques.....8
12 – Elements de paysage 8
13–Edification des clôtures 8
14–Permis de demolir 9
15- Dispositions specifiques a certains territoires.....9
16- Pollens et lutte contre les especes vegetales exotiques envahissantes 9
17- Prevention des arboviroses et moutique-tigre 9
18- Lexique.....10

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 15

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA et UB) 16
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....16
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....18
C) Équipement et réseaux 26

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (UX) 29
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....29
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....31
C) Équipement et réseaux 37

ZONES UL, A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORT ET DE TOURISME 41
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....41
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....42
C) Équipement et réseaux 47

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU ET 2AU) 50
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 50
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....52
C) Équipement et réseaux 59

ZONES 1AUX ET 2AUX, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES 62

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité 62
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 64
C) Équipement et réseaux 71

ZONE AGRIGOLE (ZONE A).....75
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 75
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 77
C) Équipement et réseaux 83

ZONE NATURELLE (ZONE N).....85
A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités 85
B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
C) Équipement et réseaux 94

Chapitre 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes THORE MONTAGNE NOIRE située dans le département du Tarn.
Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et d'installations classées.
Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme exclut certaines dispositions, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLUi. Il s'agit des dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30.

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire opposables même en présence du PLUi.

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : sites ou vestiges archéologique,
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.25 : aires de stationnement,
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111.26 : préservation de l'environnement,
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa

situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

R.111.27 : respect des sites et paysages naturels et urbains.
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.

2 – Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. Les prescriptions liées aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent ou se substituent aux règles du PLUi. Elles sont répertoriées dans les annexes du dossier de PLUi.

3 - Se superposent également aux règles de PLUi, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voierie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

4 – S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

5- Sont applicables les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLUi (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

ZONES URBAINES :

- **La zone UA** correspond aux centres historiques des communes, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
    - **La zone UAa** correspond aux principaux hameaux historiques de la CCTMN,
    - **La zone UA1** correspond aux secteurs historiques d'urbanisations denses où le bâti peut atteindre R+3,
- **La zone UB** correspond aux secteurs de tissu urbain plus récent en extension du bourg dont la densité est moins importante que dans les centres anciens et les principaux hameaux,
    - **La zone UBa** correspond aux secteurs d'extensions du bourg admettant une implantation particulière,
- **La zone UL** correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive sur le territoire de la CCTMN
- **La zone UX** correspond aux zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle du territoire de la CCTMN;
- **Elle comprend les secteurs :**
    - **UX** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle, et leurs annexes,
    - **UXa** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle et leurs annexes, en sortie Est de Labastide-Rouairoux,
    - **UXc** destinés à recevoir des activités commerciales et leurs annexes,
    - **UXm** correspond aux secteurs d'extraction des matériaux du sol et du sous-sol,

ZONES D'URBANISATION FUTURES :

- **La zone 1AU** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AU** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat, fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLUi. Cette zone **2AU** n'a aucun droit à construire
- **La zone 1AUX** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AUX** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte que par modification ou révision du PLUi. Cette zone **2AUX** n'a aucun droit à construire.

ZONES AGRICOLES :

- **La zone A** correspond aux espaces et aux bâtis agricoles,
- **La zone Ap** correspond aux espaces agricoles à préserver de toutes constructions.

ZONES NATURELLES :

- **La zone N** correspond aux zones naturelles de biodiversité à préserver,
- **La zone Ne** correspond aux zones naturelles réservées aux parcs éoliens,
- **La zone Nf** correspond aux zones boisées d'exploitation forestière,

- **La zone Nj** correspond aux zones naturelles de jardins, prés et vergers familiaux,
- **La zone Nl** correspond aux zones naturelles dédiées aux activités touristiques, sportives et de loisirs,
- **La zone Ny** correspond aux zones naturelles réservées aux installations hydroélectriques.

Le territoire comporte également :

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLUi et précisés dans la partie règlementaire du PLUi.
- **Des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme**. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLUi.
- **Des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles du PLUi** en application des articles L.151-11-2° et R.151-35 du code de l'Urbanisme. Ces bâtiments sont reportés sur le document graphique du PLUi.
- **Des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue** en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques en application de l'article R.151-43 4° du code de l'urbanisme. Ces espaces et secteurs sont reportés sur le document graphique du PLUi.

4- ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation.
Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

5- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du présent PLUi, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.151-11-1° du code de l'urbanisme).

6- RESTAURATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DEMOLIS OU DETRUITS

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme intercommunal, le plan de prévention du risque inondation et le plan de prévention du risque retrait gonflement des argiles en disposent autrement.
En application de l'article L.111-23, est autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont

il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7- APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (…) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune concernée, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).
Le service compétent relevant de la préfecture de région Occitanie est :
Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP,
32 rue de la Dalbade, BP 811,
31080 - TOULOUSE cedex 6
Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

L'article R-111-4 du Code de l'urbanisme précise : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

9- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

La CCTMN est concernée par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) « bassin versant du Thoré » approuvé par arrêté préfectoral le 6 juin 2016.

Les prescriptions du PPRi s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRi en vigueur, joint en annexe du PLUi.

10- PLAN DE PREVENTION DU RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La CCTMN est concernée par le Plan de Prévention du Risque Retrait et Gonflement des argiles (PPRRGa) approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2009 qui s'applique sur l'ensemble du département du TARN.
Les prescriptions du PPRRGa s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRRGA en vigueur, joint en annexe du PLUi.

11 – PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

12 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le PLUi identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le PLUi seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.
Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Dans le cadre de l'intérêt général, les travaux d'aménagement de la voirie (élargissement, entretien, etc.) qui nécessitent des suppressions ponctuelles dans les boisements identifiés (ripisylves des cours d'eau) sont autorisés et ne sont pas soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.
Les plantations détruites (haies, boisements, arbres, isolés) devront être remplacées par des plantations d'essences similaires au moins équivalentes.

13–EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles et forestières, est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de la CCTMN en date du 13 avril 2021

14–PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil communautaire de la CCTMN en date du 13 avril 2021

15- DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1 - Les secteurs soumis au droit de préemption :

La CCTMN a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la Communauté de Communes.

2- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Conformément aux dispositions de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 codifiée aux articles L.571-10 et suivants du code de l'environnement, « *Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés …* »

L'arrêté préfectoral du 30 Janvier 2015 fixe les mesures de lutte contre le bruit applicables l'ensemble du TARN et notamment sur le territoire de la CCTM N. Cet arrêté est joint en annexe du PLUi.
La voie concernée est la RD 612.

16- POLLENS ET LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, pris en application de l'article L.13338- du code de la santé publique, relatif à la lutte contre l'ambroisie à feuilles d'armoise, l'ambroisie trifide et l'ambroisie à épis lisses fixe une liste d'espèces végétales dont la prolifération est nuisible à la santé humaine : ambroisie à feuilles d'armoise, ambroisie à épis lisses et ambroisie trifide. Le pollen de ces plantes entraîne des symptômes allergiques sévères (rhinite, conjonctivite, eczéma, urticaire…) et peut provoquer l'apparition ou l'aggravation de l'asthme.
Ce décret détermine les mesures à prendre, d'une part, à l'échelle nationale et, d'autre part, à l'échelle locale, pour prévenir leur apparition, telles que la surveillance de ces espèces et l'information du public, ou lutter contre leur prolifération, comme la destruction des pieds d'ambroisie ou la gestion des espaces visant à limiter fortement leur capacité d'installation.

17- PREVENTION DES ARBOVIROSES ET MOUTIQUE-TIGRE

Les propriétaires publics ou privés, usufruitiers, locataires, exploitants ou occupants à quelque titre que ce soit, de terrains bâtis ou non bâtis, d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, de décharges et de dépôts, sont tenus de supprimer physiquement les contenants susceptibles de constituer des gîtes à larves de moustiques ou rendre impossible, par tout moyen physique respectant la réglementation en vigueur, la ponte de moustiques au sein de ces contenants.
Plus généralement, ils ne doivent pas créer les conditions de formation de collections d'eau stagnante.
Les maitres d'ouvrages, les maitres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés, devront, pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes à larves de moustiques et pour les supprimer le cas échéant.

18- LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. Dans le cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement - Exhaussement : L'affouillement est un creusement volontaire du terrain naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.
A l'inverse, l'exhaussement est une surélévation volontaire du sol naturel par l'apport complémentaire de matière. Le remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m.

Alignement *:* Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de la voie et de plan d'alignement)

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : C'est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment, les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes,
- Soit de l'absence de toiture,
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Les clôtures sont soumises à autorisation (sauf lorsqu'elles sont nécessaire à l'activité agricole ou forestière).

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination des constructions : Conformément à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et des sous-destinations de constructions.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :** Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière : Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement :** Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail :** Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration : Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros : Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêts collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :** Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

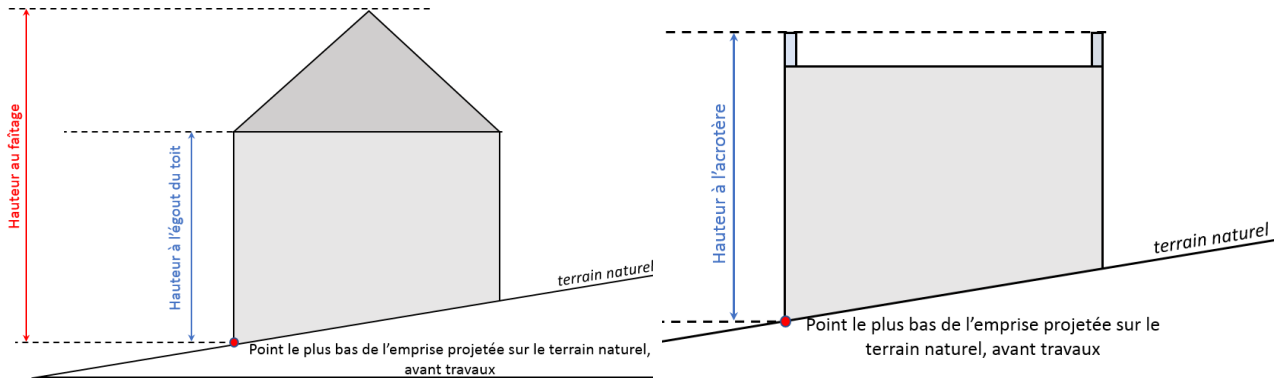
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) ***:*** Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-38 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation se mesure à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.



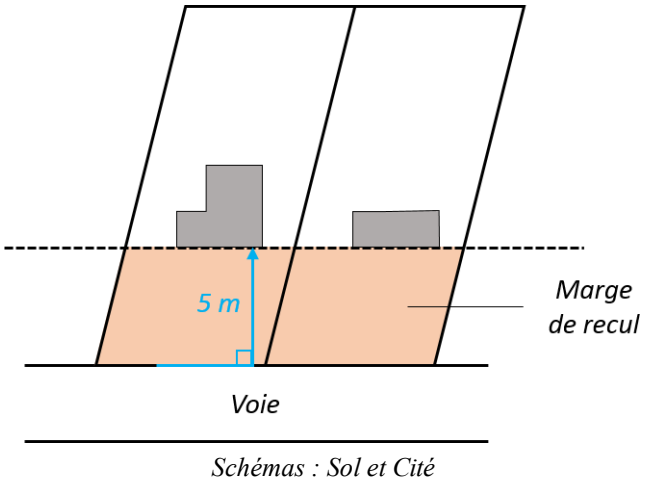
Schémas : Sol et Cité

Installations : Sont concernées tout ce qui ne relève pas de la notion de construction.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) *:* Un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Recul, retrait par rapport à l'alignement : Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, pergolas, ... En revanche, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.



Schémas : Sol et Cité

Ruine : Est considérée comme ruine, toute construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations conformément à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux n° 10BX02824, du 6 septembre 2011.

Superficie de terrain : Il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Surface de plancher : (article R111-22 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : Un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Terrain naturel : Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (UA et UB)

- **La zone UA** correspond aux centres historiques des communes, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des rues.
  - **La zone UAa** correspond aux principaux hameaux historiques de la CCTMN,
  - **La zone UA1** correspond aux secteurs historiques d'urbanisations denses où le bâti peut atteindre R+3,
- **La zone UB** correspond aux secteurs de tissu urbain plus récent en extension du bourg dont la densité est moins importante que dans les centres anciens et les principaux hameaux,
  - **La zone UBa** correspond aux secteurs d'extensions du bourg admettant une implantation particulière,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1- Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et aménagements à usage :
    - d'habitation,
    - de commerce et activités de services,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'entrepôt et de bureaux,
    - ainsi que leurs annexes,

  à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants et leurs annexes à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans toutes les zones, par rapport à la voie verte :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zones UA et UA1 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit avec le même alignement que le bâtiment voisin existant, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),

Dans le cas d'une implantation en retrait,

- L'alignement est matérialisé par la mise en place d'une continuité bâtie ou d'éléments architecturaux complémentaires aux bâtiments tels que porche, etc…

En zones UAa :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- soit avec le même alignement que le bâtiment voisin existant, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment),
- Soit dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique,

Dans le cas d'une implantation en retrait,

- L'alignement est matérialisé par la mise en place d'une continuité bâtie ou d'éléments architecturaux complémentaires aux bâtiments tels que porche, etc…

En zones UB et UBa :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont)

- **Par rapport à la D 88, sur les autres communes,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie,

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), dans les espaces urbanisés et par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
    - Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 12 m maximum pour au moins un point de la construction

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones UA et UA1 :

- **Lorsque la façade sur rue est inférieure à 12 mètres**, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant aux voies. Cette construction joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5 m de profondeur. Au delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3 m minimum.

- **Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres**, les constructions doivent s'implanter
    - soit en limites séparatives latérales ;
    - soit au moins sur l'une des limites séparatives latérales et pour l'autre limite séparative latérale, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

En zones UAa, UB et UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

En zone UB :
Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4 - Emprise au sol

Non réglementé.

5 - Hauteur des constructions

Dans toutes les zones :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

En zone UA :

Sur les communes de Labastide-Rouairoux, Lacabarède, Albine, Saint-Amans-Valtoret :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+2 à l'égout du toit,

Sur les communes de Bout-du-Pont-de-L'Arn, Le Vintrou, Le Rialet, Sauveterre et Rouairoux :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit,

En zone UA1 :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+3 à l'égout du toit

En zone UAa :

- La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit.

En zone UB et UBa :

Sur les communes de Labastide-Rouairoux et Saint-Amans-Valtoret :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+2 à l'égout du toit,

Sur les communes de Bout-du-Pont-de-L 'Arn, d'Albine, de Lacabarède, Le Vintrou, Le Rialet, Sauveterre et Rouairoux :

- la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à R+1 à l'égout du toit,

Dans toutes les zones, des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 - Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre à l'exception des poteaux de clôture ou de portail, les faux appareillages de briques à l'exception des encadrements d'ouvertures, les incrustations de pierre, les enduits fantaisies (d'aspect non traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes.

<u>De plus, sur la commune d'Albine :</u>

- **En zones UA et UAa :**

- Les enduits au ciment gris sont proscrits.
- Les ouvertures à l'exception des portails, seront plus hautes que larges (H >= 1,4 L environ).
- Les enduits dits « à pierres vues » sont autorisés.
- Autour de toutes les ouvertures, des encadrements seront réalisés : ils seront en granit, en brique ou lissé, ou en relief dans l'enduit.

4 - Toitures

A l'exception des toits terrasse, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas et des ouvertures de toits :

- le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou similaire en couleur à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures des bâtiments sera comprise entre 25% et 40%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture, à condition qu'elle s'appuie un bâtiment existant,
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

De plus, sur la commune d'Albine :

- **En zones UA et UAa :**

- Les égouts du toit seront parallèles à l'alignement sur la voirie principale.
- En façade, les débords de toiture reposeront sur 2 rangées de génoise.
- En pignon, 2 rangées de tuiles superposées formeront la rive.

- **En zone UB:**

- Lorsque les limites séparatives ne sont pas perpendiculaires à la voie principale, les égouts du toit pourront être perpendiculaires à ces limites.

5 – Portes et fenêtres :

Sur la commune d'Albine :

- **En zones UA et UAa :**

- Toutes les menuiseries (portes, fenêtres, volets, portails…) seront de préférence en bois peint ou lasuré.
- Les vérandas doivent être intégrées aux volumes du bâti, ou avoir la même pente de toit que celle du bâti existant.
- Les garde-corps métalliques des escaliers extérieurs sont interdits : ils seront maçonnés en pierres apparentes ou enduits.

6 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique est de 1,80m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

7 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

En zone UB :

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, et/ou en bord de la RD 612, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doit être aménagé en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, …).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers et voies ouvertes à la circulation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu, sans pouvoir être inférieur à 500 m².

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

1 - Constructions à usage d'habitation :

En zone UA, UA1 et UAa :

Non réglementé

En zone UB et UBa :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- Pour les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 1 place supplémentaire pour 2 lots sera créée sur l'espace collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, …) : 1 place par logement.

Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :

- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

En zone UB :

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.
Pour les terrains en pente ou en aval des cours d'eau, des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols devront être recherchées (revêtement absorbant, maintenir du végétal, noues, fossés drainants, etc.)

En zone UB :

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

3 - Autres réseaux :

Ils seront de préférence réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération à partir de 5 lots, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES U, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES (UX)

- **La zone UX** correspond aux zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle du territoire de la CCTMN;
- **Elle comprend les secteurs :**
  - **UX** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle,
  - **UXa** destinés à recevoir les activités à vocation artisanale, commerciale et industrielle en sortie Sud de Labastide-Rouairoux avec des règles particulières d'implantation par rapport à la RD 612,
  - **UXc** destinés à recevoir les activités commerciales,
  - **UXm** destinés aux secteurs d'extraction des matériaux du sol et du sous-sol,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits dans toutes les zones :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge sauf dans le secteur UXm,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées dans tous les secteurs :

- L'aménagement, la reconstruction, le changement de destination conforme à la vocation de la zone ou l'extension des bâtiments existants et leurs annexes à condition qu'ils s'intègrent dans le tissu urbain et qu'ils ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- La réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et bien intégrée paysagèrement,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain,

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées dans les secteurs UX et UXa :

- Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'industrie, d'entrepôt et de bureau ainsi que leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation de produits issus de l'activité agricole ou forestière sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et que :

- la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activités et 60m^2 maximum de surface de plancher,
- elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

3 - Sont autorisées dans les secteurs UXc :

- Les constructions à usage de commerce et activités de services, d'entrepôt et de bureau ainsi que leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère

4 - Sont autorisées dans les secteurs UXm :

- Les constructions et installations nécessaires à la vocation de la zone (sablière, extraction des matériaux du sol et du sous-sol),

5 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

6 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UX, UXc et UXm :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), dans les espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Dans le secteur UXa :

- **Par rapport à la RD 612, dans les espaces urbanisés et en dehors des espaces urbanisés**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Dans les secteurs UX, UXa et UXc :

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être à 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,

Dans le secteur UXm :

- Les constructions et installations doivent être implantées à 9 m minimum par rapport à l'axe de la voie. Une marge plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Des contraintes supplémentaires particulières peuvent être imposées pour les ICPE au titre de leur règlementation spécifique.

Dans toutes les zones, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UX, UXa, UXc :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur UXm, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

➢ **Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

- Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités (cheminées, silos, extracteurs, tours de réfrigération…), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et particulièrement entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

- Façades et matériaux

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions. Il est préconisé d'encourager une variation de traitement harmonieux des façades tant sur le coloris (deux tons minimum) que sur les volumes (décrochements, ouvertures),
La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voie de desserte principale.

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Les murs doivent être enduits ou revêtus de bardage. Seront préférés les bardages aux couleurs de teinte mate et neutre permettant une meilleure intégration au paysage.
Les couleurs vives, claires et le blanc seront autorisés de préférence pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Il est préconisé d'intégrer les publicités et enseignes en façades plutôt qu'apposées sur les toitures.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall…etc. feront partie intégrante de la composition générale.

- Toitures

Le matériau de couverture sera soit de type traditionnel soit de type bac acier de couleur sombre et neutre,

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou le support d'énergie renouvelable,

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer à la toiture et faire partie intégrante de la composition architecturale.

- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades. Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur proche environnement, tant par les matériaux que par les proportions.

Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales ou réalisées par une grille en treillis soudé avec ou sans mur bahut de 0,40 m maximum, de couleur neutre (discrète dans le paysage urbain) et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

Les éléments tels que compteurs, boîtes aux lettres, logos, … seront intégrés dans un muret au niveau de l'accès.

- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière et préférentiellement en bordure de la RD 612, une surface de 15% sera traitée en espace enherbé et végétalisé. Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison de :

- 1 arbre toutes les 2 places pour le stationnement en longitudinal ;
- 1 arbre toutes les 4 places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.…).

En complément des plantations, les ombrières photovoltaïques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront satisfaire aux conditions suivantes :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :
- 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux ou industriels :
- 1 place par 100 m² de surface de plancher de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux :
- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers…).

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte sauf s'il est repéré par un emplacement réservé.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale de la chaussée sera de 6 m accompagnée de cheminements piétons et/ou de stationnements.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers, les liaisons entre quartiers ou la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou

l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de chaque commune. La commune concernée pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES UL, A VOCATION PRINCIPALE DE LOISIRS, DE SPORT ET DE TOURISME

- **La zone UL** correspond aux secteurs d'activités liés au tourisme, aux loisirs et à la pratique sportive sur le territoire de la CCTMN

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées, à conditions qu'elles s'intègrent dans le tissu environnant :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, touristiques, de loisirs de plein air,
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de camping et de caravanage,
- Les terrains de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ainsi que celles particulières (yourtes, cabanes dans les arbres, dômes, etc.)
- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone,
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des constructions et installations,
- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la RD 612, en dehors des espaces urbanisés :

- Les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

Par rapport à la RD 612, dans les espaces urbanisés, et par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

4 - Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 à l'égout du toit.

Non réglementé pour les cabanes dans les arbres.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les installations ludiques et/ou techniques nécessaires à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant, ancien ou récent.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

2 – Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 – Façades et matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les HLL et les hébergements particuliers (yourtes, cabanes dans les arbres, dômes, etc.) devront s'intégrer par leurs matériaux et leurs couleurs dans leur environnement immédiat et lointain. Le caractère boisé et arboré des lieux constitue un élément d'intégration paysagère recherché.

4 - Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche et lointain.
Elles seront de préférence réalisées par une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée d'un grillage.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

5 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Toute opération d'ensemble devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

3 - Autres réseaux :

Ils seront de préférence réalisés en souterrain.

ZONES AU, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (1AU ET 2AU)

- **La zone 1AU** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble,
- **La zone 2AU** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'habitat, fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du PLUi.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Sont interdits en zone 1AU :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations à usage de commerce et activités de service à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions et installations à usage des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux

2 - Sont interdits en zone 2AU toutes les constructions et installations sauf les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et les extensions des constructions existantes, en fonction des conditions particulières définies ci-après.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLUi.

1 - Sont autorisées en zone 1AU :

- Les constructions et installations à usage :
    - d'habitation,
    - d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 60 m² de surface de plancher,
    - d'entrepôt, de bureaux dans la limite de 60 m² de surface de plancher,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'annexes,

  à condition :
    - qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
    - qu'elles soient réalisées :
        - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
        - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte au futur aménagement de la zone,

- La construction des installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées en zone 2AU :

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone
- Les occupations et utilisations du sol en bordure des cours d'eau ne sont admises que sous réserve :
    - que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3– Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zone 1AU :

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques existantes ou à créer,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
    - Soit à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer comprise entre 3 m minimum et 12 m maximum pour au moins un point de la construction

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

En zone 2AU :

- Les extensions des constructions existantes seront implantées avec le même retrait minimum que les constructions existantes,
- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques du lieu ou de la topographie,
- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

En zone 2AU :

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

- Emprise au sol

Non réglementé.

- Hauteur des constructions

En zone 1AU :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 à l'égout du toit
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit,

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour une construction jouxtant un bâtiment existant, la hauteur de la construction à édifier pourra reprendre la hauteur de la construction limitrophe existante,

En zone 2AU :

- La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction d'origine,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être

accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les parcelles non bâties doivent être paysagées et entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

- Façades et matériaux

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre à l'exception des poteaux de clôture ou de portail, les faux appareillages de briques à

l'exception des encadrements d'ouvertures, les incrustations de pierre, les enduits fantaisies (d'aspect non traditionnel, c'est à dire ni taloché, ni gratté).

De plus, sur la commune d'Albine :

- Toutes les maçonneries (façades, murs séparatifs) non bardées doivent être enduites ou « à pierres vues »,
- Certaines parties de façades pourront être recouvertes d'un bardage en bois. Cependant les façades donnant sur la voirie auront une proportion plus importante d'enduits ou de pierre du pays que de bois,

- Toitures

A l'exception des toits terrasse, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas et des ouvertures de toits :

- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou similaire en couleur à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures des bâtiments sera comprise entre 25% et 40%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture, à condition qu'elle s'appuie un bâtiment existant,
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique est de 1,80m. Elles devront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

- Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AU :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doit être aménagé en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale, jardin d'agrément, potager, …).

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers et voies ouvertes à la circulation, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu, sans pouvoir être inférieur à 500 m².
L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison d'un arbre feuillu de haute tige pour 4 places de stationnement.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

En zone 2AU :

Non réglementé

4. STATIONNEMENT

En zone 1AU :

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière,
- Pour les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 1 place supplémentaire pour 2 lots sera créée sur l'espace collectif,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Pour les logements sociaux (HLM, conventionnement ANAH, Etat, …) : 1 place par logement.

Constructions à usage d'activités :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Stationnement des deux roues :

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

<u>En zone 2AU :</u>

Non réglementé

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de chaussée
3,5 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation ;
5 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile. On recherchera dans le cadre de nouvelles opérations le caractère de rue partagée.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- <u>Eaux usées :</u>

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou aménagement dont le résultat est une imperméabilisation de l'unité foncière supérieure à 40% de la surface, le demandeur devra mettre en œuvre des solutions techniques permettant de retenir sur le terrain le volume d'eaux pluviales engendré par les surfaces imperméabilisées au-delà du seuil de 40%.

Pour les terrains en pente ou en aval des cours d'eau, des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols devront être recherchées (revêtement absorbant, maintenir du végétal, noues, fossés drainants, etc.)

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération à partir de 5 lots, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONES 1AUX ET 2AUX, A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

- **La zone 1AUX** correspond aux secteurs réservés pour l'urbanisation à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle, et destinés à être urbanisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- **La zone 2AUX** correspond aux secteurs de développement urbain à vocation principale d'activités artisanale, commerciale et industrielle fermés à l'urbanisation, car les réseaux et la voirie y sont actuellement en capacité insuffisante. Cette zone ne peut être ouverte que par modification ou révision du PLUi.

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont interdits en zone 1AUX :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2 « conditions particulières de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions »,
- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés,
- Le stationnement des caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharge,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

2 - Sont interdits en zone 2AUX toutes les constructions et installations sauf les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et les extensions des constructions existantes, en fonction des conditions particulières définies ci-après.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 - Sont autorisées en zone 1AUX :

- Les constructions et installations à usage :
    - de commerce et activités de service,
    - des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
    - d'équipements d'intérêts collectifs et services publics,
    - d'annexes,

  à condition :
    - d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
    - qu'elles soient réalisées :
        - soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
        - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation de produits issus de l'activité agricole ou forestière à condition :
    - d'une bonne intégration urbaine et paysagère et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
    - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone et destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et que :
    - la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à usage d'activités et 60m2 maximum de surface de plancher,
    - elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

- La réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier et bien intégrée paysagèrement.

- Les constructions d'installations classées, leur réaménagement ou leur extension, si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

- Les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés,

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 – Sont autorisés en zone 2AUX :

- Les extensions des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi et à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les occupations et utilisations du sol en bordure des cours d'eau ne sont admises que sous réserve :
    - que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - de l'observation de prescriptions spéciales, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

4 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres.

En zone 1AUX :

- **Par rapport à la RD 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1), en dehors des espaces urbanisés,** les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie (Etude Amendement Dupont).

- **Par rapport aux autres routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être à 10 m minimum par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques,

- **Des implantations différentes pourront être autorisées :**
  - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
  - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
  - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies,
  - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics et en fonction des caractéristiques des lieux,
  - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
  - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

En zone 2AUX :

- Les extensions des constructions existantes seront implantées avec le même retrait minimum que les constructions existantes,

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AUX :

Les constructions doivent être implantées :
- Soit en limite séparative dans le respect des règles de sécurité incendie,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, des considérations techniques spécifiques ou des raisons d'ordre urbanistique (limiter l'imperméabilisation des parcelles, etc...),

En zone 2AUX :

- L'implantation des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En zone 1AUX:

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes.

En zone 2AUX :

Non règlementé.

- Emprise au sol

En zone 1AUX :

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

En zone 2AUX :

Non règlementé.

- Hauteur des constructions

En zone 1AUX :
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités (cheminées, silos, extracteurs, tours de réfrigération…), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.
- Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

En zone 2AUX :

- La hauteur des extensions ne dépassera pas la hauteur de la construction d'origine,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies

de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

Les zones de dépôts doivent être paysagées et particulièrement entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérées.

– Terrassements et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie en pied de talus.

- Façades et matériaux

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions. Il est préconisé d'encourager une variation de traitement harmonieux des façades tant sur le coloris (deux tons minimum) que sur les volumes (décrochements, ouvertures).

La façade la plus valorisante sera implantée le long de la voie de desserte principale.

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Des dépassements ponctuels, liés à des contraintes techniques ou fonctionnelles, peuvent être accordés.

Les murs doivent être enduits ou revêtus de bardage. Seront préférés les bardages aux couleurs de teinte mate et neutre, ou bardage bois permettant une meilleure intégration au paysage.
Les couleurs vives, claires et le blanc seront autorisés de préférence pour des petites surfaces (enseignes, logos, liserés).

Il est préconisé d'intégrer les publicités et enseignes en façades plutôt qu'apposées sur les toitures.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall…etc. feront partie intégrante de la composition générale.

- Toitures

Le matériau de couverture sera soit de type traditionnel soit de type bac acier de couleur sombre et neutre,

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou le support d'énergie renouvelable,

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades. Elles ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles existent, elles doivent s'intégrer dans leur proche environnement, tant par les matériaux que par les proportions.
Elles seront de préférence végétales et composées d'essences locales ou par une grille en treillis soudé avec ou sans mur bahut de 0,40 m maximum, de couleur neutre (discrète dans le paysage urbain) et d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies sans gêner la circulation publique et sans diminuer la visibilité.

Les éléments tels que compteurs, boîtes aux lettres, logos, … seront intégrés dans un muret au niveau de l'accès.

- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

<u>En zone 1AUX :</u>

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière et préférentiellement en bordure de la RD 612, une surface de 15% sera traitée en espace enherbé et végétalisé. Des prescriptions paysagères complémentaires sont également apportées dans la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'assurer un ombrage suffisant aux véhicules stationnés à raison de :

- 1 arbre toutes les 2 places pour le stationnement en longitudinal ;
- 1 arbre toutes les 4 places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc.…).

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage urbain et naturel.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole et/ou la zone naturelle, une haie bocagère d'essences locales et mélangées sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

En zone 1AUX :

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront satisfaire aux conditions suivantes :

Pour les constructions à usage de logement de fonction :

- 1 place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration :

- Une place de stationnement par chambre (norme ne comprenant pas le stationnement du personnel),
- Une place de stationnement pour 10m² de surface de salle de restaurant.

Pour les établissements artisanaux ou industriels :

- 1 place par 100 m² de surface de plancher de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

Pour les établissements commerciaux :

- 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers…).

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

En zone 1AUX :

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte sauf s'il est repéré par un emplacement réservé.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La largeur minimale de la chaussée sera de 6 m accompagnée de cheminements piétons et/ou de stationnements.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si leur prolongement est prévu dans le futur. Les voies se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité un espace public permettant à tous les véhicules d'effectuer un demi-tour en particulier ceux des services publics.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des quartiers, les liaisons entre quartiers ou la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre (au moins d'un côté de la voie) lorsqu'ils sont distincts de la voie automobile.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Pour les communes d'Albine, Lacabarède, Labastide-Rouairoux, Rouairoux et Sauveterre, l'Agence Régionale de Santé (ARS) devra être consultée pour toute autorisation d'urbanisme portant sur une construction ou une installation devant être desservie en eau potable.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

Tout lotissement ou groupe d'habitations devra comporter un réseau de protection contre l'incendie répondant à la règlementation en vigueur.

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de chaque commune. La commune concernée pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales

3 - Autres réseaux :

Ils seront réalisés en souterrain.

4 – Ordures ménagères

Pour chaque opération, une aire de présentation d'une superficie suffisante sera réalisée et intégrée paysagèrement en limite du domaine public pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

ZONE AGRIGOLE (ZONE A)

Les zones agricoles comprennent :

- **La zone A** correspondant aux espaces et aux bâtis agricoles,
- **La zone Ap** correspondant aux secteurs agricoles à enjeux, à préserver de toutes constructions,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 – Dans toutes les zones, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général (routes, etc.) ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone (implantation de bâtiments) et liés à la gestion de l'eau (retenues collinaires, travaux hydrauliques, etc.) à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.
- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

- Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations, leurs extensions et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, 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,

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, à la double condition :
    - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles,
    - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques ou techniques,

- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
    - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
    - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement,

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation liés à l'activité agricole

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les annexes :
        - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
        - d'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
        - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
        - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 50% de

l'emprise au sol existante avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 100 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,

- Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 30% de l'emprise au sol existante dans une limite au maximum de 50m² et avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,

- Pour les annexes :
  - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
  - d'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
  - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
  - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,

3- Sont autorisées en zone Ap :

- La réfection, la mise aux normes et l'extension mesurée (20%) des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisées pour l'exploitation agricole sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

4 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

5 - Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Dans toutes les zones :

- **Par rapport à la voie verte,** les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

- **Par rapport à la D 612**, les constructions et installations autres qu'agricoles doivent être implantées à 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport à la D 88,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum par rapport à l'axe de la voie

- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
    - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques,
    - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,

- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
    - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
    - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
    - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
    - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
    - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
    - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

Les constructions et installations doivent être implantées :
- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,

- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

– Emprise au sol

Non réglementé

- Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :
- 8 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers,
- 4 m pour les serres nécessaires à l'activité de maraîchage,
- 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation,

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

- Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

– Façades, matériaux et murs :

Bâtiments d'habitation :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les enduits seront d'aspect traditionnel, c'est à dire de préférence taloché ou gratté.

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre, etc.

Bâtiments agricoles :

Les constructions présenteront des volumes simples, une unité d'aspect et de matériaux harmonieux.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings etc… ne doivent pas être laissés apparents.
Pour les peintures et bardages extérieurs les couleurs sombres et mâtes sont conseillées. Les tons marrons et gris seront privilégiés.
Les bardages bois, ou d'aspect et de forme similaires, sont autorisés.
Les coloris trop clairs ou trop vifs et le blanc même « cassé » sont interdits
Les annexes des constructions doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant.

- Toitures

Bâtiments d'habitation :

A l'exception des toits terrasse, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas et des ouvertures de toits :

- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou similaire en couleur à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures des bâtiments sera comprise entre 25% et 40%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture, à condition qu'elle s'appuie un bâtiment existant,
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes.

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

Pour les bâtiments photovoltaïques, il est recommandé de suivre la charte paysagère du CAUE à savoir autoriser préférentiellement les toitures à deux pentes symétriques ou, si la configuration le permet, les toitures à deux pentes asymétriques dans la limite d'une proportion maximale de 2/3 1/3.

- Clôtures :

En zone A :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Si elles sont édifiées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche, être de préférence à dominante végétale ou composés de grillages, et devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement.

Les clôtures sur voie publique ne pourront excéder 1,80m. Elles pourront être constituées :
- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

En zone Ap :

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement. Elles seront préférentiellement végétales ou composés de grillages.

- Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'articles L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essences locales mélangées.

Les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les bâtiments ou installations agricoles seront intégrés au paysage par des plantations arborées avec des essences locales mélangées.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

-Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

- Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit.
Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux :

Non réglementé.

ZONE NATURELLE (ZONE N)

Les zones naturelles comprennent :

- **La zone N** correspondant aux zones naturelles à préserver pour leurs qualités faunistique, floristique et de biotopes naturels
- **La zone Ne** correspondant aux parcs éoliens,
- **la zone Nf** correspondant aux zones d'exploitations forestières,
- **la zone Nj** correspondant aux jardins, prés et vergers familiaux,
- **la zone Nl** correspondant aux secteurs d'activités touristiques sportives et de loisirs dans la zone naturelle,
- **la zone Ny** correspondant aux activités hydroélectriques, aux barrages,

A) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1. INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1 – Dans toutes les zones, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 (conditions particulières de certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions, aménagements et installations) sont interdites.

2 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

3 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

2. CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS :

1- Sont autorisées dans toutes les zones :

- Les constructions et ouvrages nécessaires à la protection du milieu naturel,
- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à des aménagements d'intérêt général (routes, etc.) ainsi que ceux nécessaires à la vocation de la zone (implantation de bâtiments) et liés à la gestion de l'eau (retenues collinaires, travaux hydrauliques, etc.) à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone et que les talus soient paysagés.

- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- En bordure de cours d'eau, les occupations et utilisations du sol autorisées devront également respecter les conditions suivantes :
    - Que les clôtures soient perméables pour la faune,
    - Que soient assurés le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

2 - Sont autorisées en zone N :

- Les aménagements, extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 50% de l'emprise au sol existante avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 100 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
    - Pour les habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 75 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi : extension autorisée de 30% de l'emprise au sol existante dans une limite au maximum de 50m² et un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² d'emprise au sol et en hauteur maximale la hauteur du bâti existant,
    - Pour les annexes :
        - d'être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent (à moins de 25 mètres),
        - d'avoir un usage de local accessoire à l'habitation,
        - de ne pas générer d'augmentation conséquente des distances de réciprocité,
        - d'avoir une emprise au sol limitée à 50 m² et une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit,
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
    - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
    - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

3 - Sont autorisées en zone Ne :

- Les éoliennes d'une hauteur de 12 mètres et plus, ainsi que tous les équipements, installations et annexes nécessaires à leur exploitation (postes de livraison, …) à condition d'être implantées à plus de 500 mètres de toute habitation.

4 - Sont autorisées en zone Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les défrichements sous réserve du respect du code forestier,
- Les pistes forestières et accès,

5 - Sont autorisées en zone Nj :

- Les abris de jardin, les garages et abris ouverts à condition :
  - Que la surface de plancher n'excède pas 20 m²
  - Que la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage,
- Les piscines,

6 - Sont autorisées en zone Nl :

- Les aménagements, constructions et équipements liés et nécessaires aux activités de loisirs, et de tourisme (accueil, hébergement, restauration…) et aux constructions favorisant les usages en lien avec la découverte du territoire (randonnée équestre, haltes, etc.), à condition que pour chaque secteur, la surface de plancher des constructions et installations nouvelles autorisées et des extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLUi, ne dépasse pas 300 m² sur l'ensemble du secteur.
- Les campings caravanings, les PRL, les constructions et installations liées au tourisme, aux sports et aux loisirs sont autorisées sous réserve qu'ils soient intégrés dans l'environnement.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les aménagements, constructions et installations liées à l'activité agricole, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (centre équestre…), sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- les équipements de loisirs (par exemple : tyrolienne, accrobranches…),
- Le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile dans le document graphique du PLUi au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, à condition que :
  - ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (hébergement, restauration…),
  - et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - et que les bâtiments soient desservis par les réseaux conformément au chapitre C, paragraphe 2.1 du présent règlement

En application de l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés dans le périmètre de 300 mètres des rives du lac des Saints-Peyres :

- des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée,
- des constructions favorisant les usages en lien avec la découverte du territoire (randonnée équestre, haltes, etc.)
- des aires naturelles de camping,
- un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux,
- des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée,
- des projets visés au 1° de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme

7 - Sont autorisées en zone Ny :

- Les constructions et installations à usage d'activités hydroélectriques ou liées à cette activité,
- Les constructions et équipements liées et nécessaires aux activités touristiques liées à la vocation de la zone, à condition qu'ils soient intégrés paysagèrement au site,
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m² à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour le gardiennage des activités,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,

8 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque inondation, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi (règlement des zones bleues et rouges).

9 – Dans les secteurs affectés par le plan de prévention du risque retrait et gonflement des argiles, se référer au document prescripteur en annexe du PLUi.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la voie verte

- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

En zone N et Nf :

- **Par rapport à la D 612 et à la voie de contournement (emplacement réservé n°1),** les constructions et installations doivent être implantées à 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie

En zone N, Nf et Nl :

- **Par rapport aux routes départementales,** les constructions et installations doivent être implantées à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie
- **Par rapport aux autres voies et emprises publiques,** les constructions et installations doivent être implantées :
  - Soit à l'alignement de la construction ou installation limitrophe, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique,
  - Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et des emprises publiques,
- **Par rapport aux ruisseaux :**
  - De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

En zone Nj :

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit à une distance des voies et emprises publiques minimale de 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

En zone et Nl :

- Par rapport à la RD 612, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être implantées à 30 m minimum par rapport à l'axe de la voie. (Etude Amendement Dupont).

En zone Ne et Ny :

- Non réglementé.

Dans toutes les zones :

- **Des implantations différentes peuvent être autorisées :**
  - Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
  - Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voirie,
  - Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager, la règle ne s'applique que sur l'une des deux voies.
  - Pour les constructions et installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
  - Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France,
  - En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques,

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N, Nf, Nl :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

De part et d'autre des ruisseaux et cours d'eau, une bande inconstructible de 10 m doit être maintenue afin d'en faciliter l'entretien par les engins mécaniques.

En zone Nj :

- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

En zone Ne et Ny :

- Non réglementé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics en fonction des caractéristiques des lieux,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
- En fonction des contraintes du PPRi, de la topographie des lieux, ou des considérations techniques spécifiques.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé

4 – Emprise au sol

Non réglementé

5 - Hauteur des constructions

En zone N :

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit pour les annexes des constructions à usage d'habitation.

En zone Nf :

- La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage forestier sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers,

En zone Nj :

- la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage,
- la hauteur des couvertures et abris des piscines ne devra pas excéder 1,80 mètres.

En zone Nl :

- La hauteur ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit pour toutes les constructions,

En zone Ne et Ny

- Non réglementé.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure : la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales,
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessités par les activités agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement,

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

1 - Conditions générales :

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) faisant l'objet d'une recherche architecturale (projet contemporain, …) ou d'une nécessité fonctionnelle (toiture végétalisée …) peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » du présent règlement. Il devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant sa bonne insertion dans le site.

Tout projet (construction, réhabilitation, extension, changement de destination, annexe…) favorisant les dispositifs, procédés de construction et matériaux permettant, d'éviter les gaz à effet de serre ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions ». Il doit être accompagné d'une notice justifiant son insertion dans le site.

L'implantation des constructions sur la parcelle tiendra compte d'une exposition favorable aux apports solaires passifs dans l'objectif de réduire les consommations d'énergie.

D'une manière générale, les teintes des façades et des menuiseries de toute nouvelle construction, extension, annexe, etc. devront être choisies parmi le nuancier de couleur consultable dans les mairies de chaque commune et suivre la Charte architecturale couleurs et matériaux de façades réalisée par le CAUE du Tarn et annexée au règlement écrit.

Le traitement architectural de l'extension ou de l'annexe et les changements de destinations devront, par la nature des matériaux utilisés, leur couleur, leur qualité de finition s'harmoniser avec le bâti existant.

2 - Terrassements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la topographie du site sur lequel elles viennent s'implanter (de préférence dans le sens des courbes de niveaux).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres. Leur impact visuel devra être fortement atténué par une couverture végétalisée ou une haie d'essence variée en pied de talus.

3 – Façades, matériaux et murs :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, en retrait ou non par rapport à la voie publique, doivent présenter un aspect fini. L'emploi sans enduit de matériaux tels que briques creuses, parpaings, etc. , est interdit.
Les coloris trop clairs ou trop vifs seront interdits aussi bien en façade qu'en toiture. Les tons marrons et gris seront privilégiés.

Bâtiments d'habitation :

Les bardages des façades exposées aux intempéries seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

Les éléments d'architecture ancienne (corbeaux, corniches, encadrements d'ouvertures en pierres ou briques, arcs, voûtes et porches…) doivent être conservés et mis en valeur.

Les enduits seront d'aspect traditionnel, c'est à dire de préférence taloché ou gratté.

L'utilisation du bois en façade (bardage) peut être autorisée sur l'ensemble des communes.

Sont interdits : les pastiches de styles étrangers à la région, les imitations de matériaux telles que fausse pierre, etc.

4 - Toitures

Bâtiments d'habitation :

A l'exception des toits terrasse, des panneaux de production d'énergie renouvelable, des vérandas et des ouvertures de toits :

- Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de type traditionnel ou similaire en couleur à l'ensemble des toitures existantes,
- Les toitures seront à deux ou quatre pentes. La pente des toitures des bâtiments sera comprise entre 25% et 40%. Les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente de toiture, à condition qu'elle s'appuie un bâtiment existant,
- Des pentes différentes peuvent être admises dans le cadre de restauration, d'extension et afin de maintenir ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures terrasses partielles ou totales pourront être autorisées sous réserve de s'intégrer dans l'environnement des toitures traditionnelles existantes

Tout élément technique extérieur en toiture et en particulier les capteurs solaires, les antennes TV et les paraboles doivent s'intégrer au site et faire partie intégrante de la composition architecturale.

5 - Clôtures :

En zone N, Nf, Nj :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Si elles sont édifiées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement proche, être de préférence à dominante végétale ou composés de grillages, et devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement.

Les clôtures sur voie publique ne pourront excéder 1,80m. Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur-bahut en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal),
- Soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage
- Soit d'une grille se fondant dans le paysage (couleur sombre) doublée d'une haie vive.

Les murs traditionnels en pierres de pays pour le soutènement ou en clôture doivent être conservés. Leur démolition est soumise à autorisation.

En zones Nl :

Les clôtures devront être perméables de façon à laisser circuler l'eau et la faune librement. Elles seront végétales ou composées de grillages se fondant dans le paysage.

En zones Ne et Ny :

Non réglementé

6 - Eléments protégés au titre des articles L 151-19° du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments identifiés sur le plan de zonage devront être valorisés, sauvegardés et restaurés pour leur intérêt patrimonial ou paysager.

3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces libres - Plantations :

Les plantations existantes (haies, boisements, arbres, isolés) qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface ou linéaire et d'essence locale.

En dehors des zones Nf, les essences locales d'arbres feuillus et d'arbustes seront majoritaires dans les plantations.

Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain. Ils pourront participer à la gestion des eaux pluviales.

En application de l'article L 151-23° du C.U, les éléments de paysage ponctuels identifiés et reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés.

4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors des voies publiques.

C) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Ils pourront être mutualisés par secteur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucun accès nouveau ne pourra être autorisé le long de la D 612 et de la voie verte.

2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir.

Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur minimale des pistes cyclables doit être dès que possible, de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,40 mètre au moins d'un côté de la voie ou de 3 mètres minimum quand ils ne sont pas liés à une voirie. On recherchera les continuités avec ceux existants.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit disposer d'une distribution publique en eau potable dont la capacité est suffisante pour permettre le raccordement.

Des alimentations privées d'eau potable sont autorisées soit :

- A titre privé, pour un usage familial, si elles sont sur la même unité foncière que la construction ou installation,
- Dans le cadre d'un groupement d'habitation et/ou d'hébergement touristique, s'il y a délivrance d'une autorisation préfectorale d'exploitation,

2 - Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation admise qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif, un système d'assainissement autonome est autorisé, à condition qu'une étude de sol soit réalisée et que le système d'assainissement retenu soit conforme aux prescriptions du SPANC. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau lors de sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales et de ruissellement :

Les aménagements, constructions ou installations réalisés sur tout terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur naturel ou construit, ou permettre la récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux :

Non réglementé.

Annexe au réglement écrit

Palette végétale adaptée (liste non exhaustive)

Il est conseillé de planter des espèces dites 'locales' (adaptées au milieu, en grande partie représentatives des milieux du territoire et des plantes d'Europe) en mélanges pour toutes haies en lisière de parcelles, qu'il s'agisse par exemple de zones agricoles, habitées, commerciales ou d'activités.

Le principe de noues végétalisées (fossés larges et peu profonds) peut également répondre à des questions de séparation d'espaces.

La plantation d'espèces adaptées et non invasives permet de diminuer l'entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat. Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves (en particulier en bleu ciel dans le tableau) ainsi que quelques fruitiers.

Les aires de stationnement, bords de route, espaces publics ont également besoin d'entre agrémentés d'arbres feuillus de haute tige, de taille généreuse pour compenser la minéralisation des espaces.

Enfin, la plantation de grands sujets (arbres) en isolé, ou par 3 ou par bosquets permet d'intégrer les grands bâtiments.

L'Association Arbres et Paysages Tarnais peut permettre de faciliter les plantations de haies. Cette liste est en partie conseillée par les techniciens sylvicoles de cette association.

Arbres (grands sujets)				**Arbustes et petits arbres**			
Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur	Nom	Nom latin	dit 'local'l	Hauteur
Alisier torminal	*Sorbus torminalis*	x	20 à 25 m	Arbre de Judée	*Cercis siliquastrum*		6 à 10 m
Aulne à feuilles en coeur	*Alnus cordata*		25 m	Argousier	*Hippophae rhamnoides L.*		6 m
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	x	12 m	Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	x	6 à 9 m
Bouleau verruqueux	*Betula pendula*	x	20 m	Bourdaine	*Frangula alnus*	x	5 m
Charme	*Carpinus betulus*	x	15 à 25 m	Buis sempervirens	*Buxus sempervirens*	x	3 à 5 m
Cèdre de l'Atlas	*Cedrus atlantica*		30 à 40 m	Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	x	2 à 4 m
Cèdre du Liban	*Cedrus libanii*		25 m	Houx	*Ilex aquifolium*	x	5 à 20 m
Châtaignier	*Castanea sativa*	x	25 à 35 m	Lilas commun	*Syringa vulgaris*		2 à 6 m

Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x	25 à 35 m
Chêne sessile	*Quercus petraea*	x	20 à 40 m
Erable plane	*Acer platanoides*		20 à 25 m
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus L.*	x	12 à 30 m
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	x	30 à 40 m
Hêtre commun	*Fagus sylvatica*	x	30 à 40 m
Marronnier d'Inde	*Aesculus hippocastanum*	x	20 à 30 m
Merisier	*Prunus avium*	x	15 à 25 m
Noyer noir	*Juglans nigra*		30 m
Orme champêtre	*Ulmus minor*	x	30 m
Orme lisse (blanc, pédonculé)	*Ulmus laevis*	x	15 à 20 m
Platane commun	*Platanus X acerifolia*		25 à 30 m
Robinier faux acacia	*Robinia pseudoacacia*		20 à 30 m
Tilleul argenté	*Tilia tomentosa*	x	20 à 30 m
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*		10 à 40 m
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	x	20 à 30 m
Tremble	*Populus tremula*	x	15 à 30 m
Prunellier	*Prunus spinosa*	x	2 à 4 m
Prunier sauvage	*Prunus cerasifera*	x	5 à 15 m
Viorne lantane	*Viburnum lantana*	x	5 m
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	x	3 à 6 m
Saule marsault	*Salix caprea*	x	2 à 3 m
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*		5 m
Sureau de montagne	*Sambucus racemosa*	x	3 à 5 m
Troène commun	*Ligustrum vulgare*		
Rosier des champs	*Rosa arvensis*		

Fruitiers

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Amandier	*Prunus dulcis*		4 à 12 m
Noisetier	*Corylus avellana*	x	5 à 8 m
Néflier	*Mespilus germanica*		5 m
Noyer commun	*Juglans regia*		20 à 30 m
Poirier sauvage	*Prunus domestica*	x	8 m
Pommier sauvage	*Malus sylvestris*	x	9 m

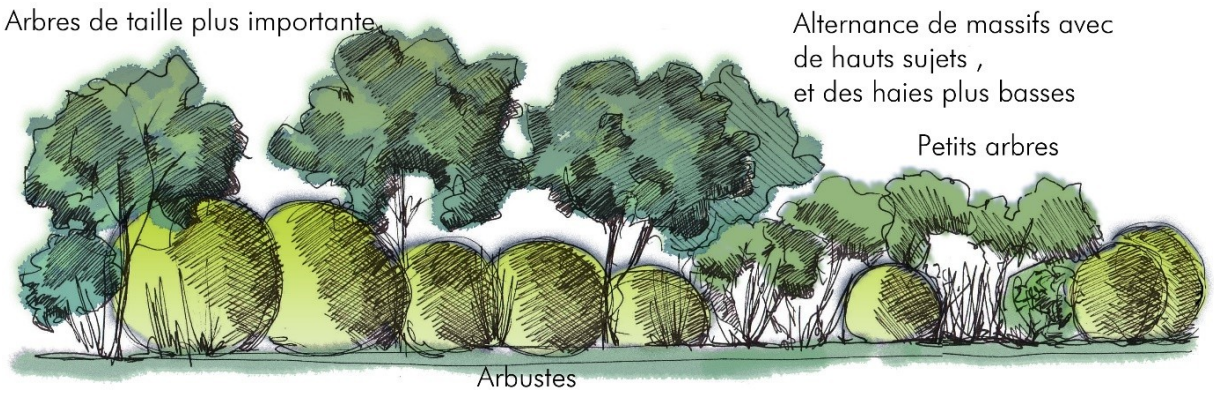
Tilleul argenté	*Tilia tomentosa*		30 m
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	x	20 à 30 m

Sureau noir	*Sambucus nigra*	x	4 à 5 m
Eglantier	*Rosa canina*	x	1 à 5 m

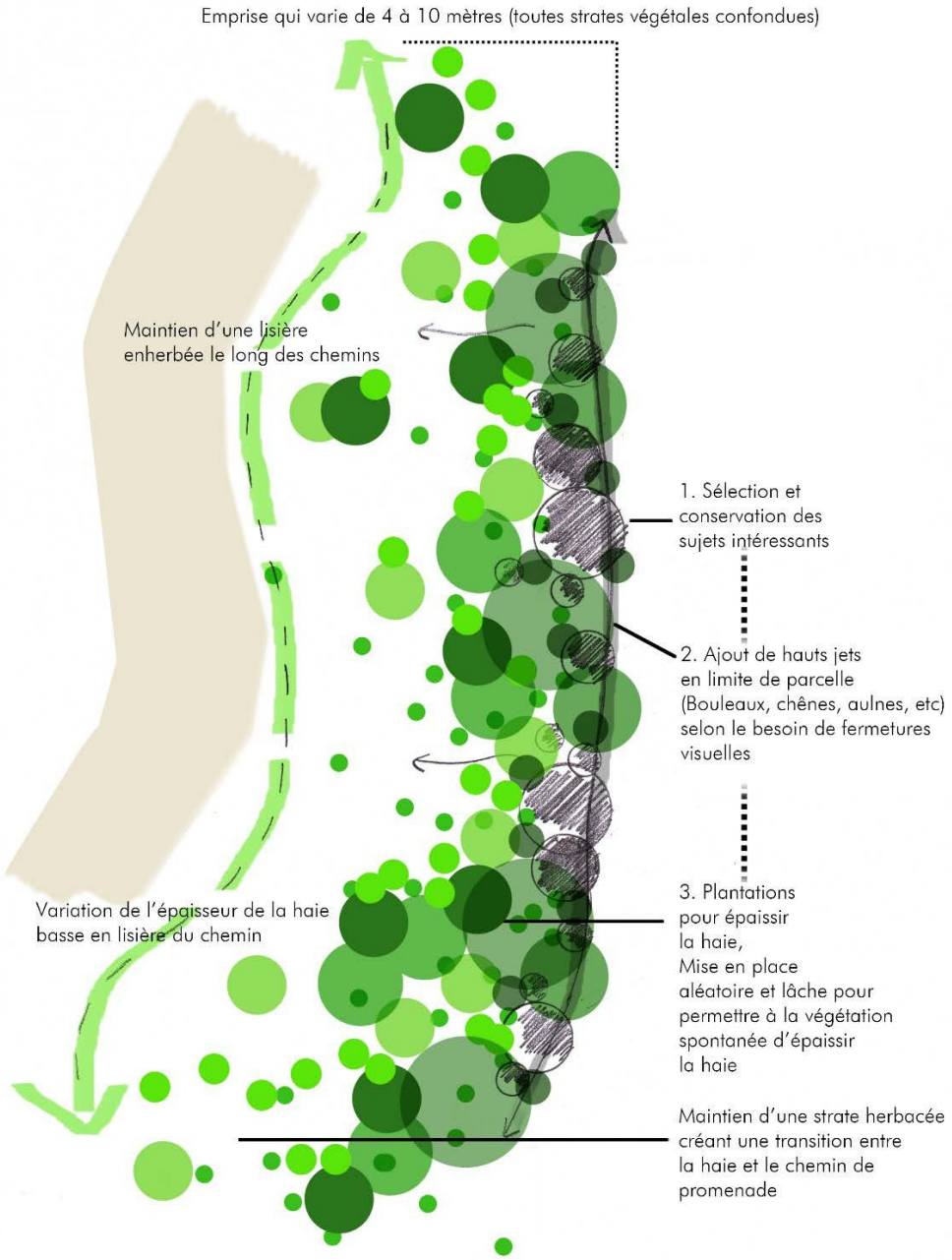
Grimpantes et Couvre-sols

Nom	Nom latin	dit 'local'	Hauteur
Lierre commun	*Hedera helix*	x	/
Roncier	*Rubus fruticosus*		/
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	x	/
Clématite des haies	*Clematis vitalba*	x	/
Pervenche	*Vinca minor*		

Positionnement de la haie champêtre cachant la clôture, non visible depuis l'espace public, réalisation : Artifex



Principe de haie mixte incluant arbres et arbustes, réalisation : Artifex



Annexe
Charte architecturale couleurs et matériaux de façades

COMMUNAUTE DE COMMUNES THORE-MONTAGNE NOIRE

Document réalisé par le CAUE du Tarn en 2007 - mis à jour en 2021 - pour la Communauté de Communes Thoré - Montagne Noire

81 Tarn
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

www.caue81.fr
188, rue de Jarlard 81000 Albi
Tél. : 05 63 60 16 70
e-mail : caue@caue81.fr

2021

LE CAUE, UNE MISSION D'INTÉRÊT PUBLIC

Informer et sensibiliser

- sur la qualité de l'architecture, du patrimoine bâti, du cadre de vie, des paysages et de l'environnement ;
- sur le rôle et les missions des professionnels et des administrations

Conseiller les particuliers

Le CAUE propose gratuitement, et sur rendez-vous, des consultations avec un architecte pour orienter et aider les porteurs de projet :
• sur tout projet de construction, de réhabilitation, d'aménagement, d'extension ou toute modification de bâtiment, dans le respect de l'environnement, de l'adaptation au site et de la réglementation ;
• sur l'adaptation du projet aux besoins et au budget ;
• sur les techniques et matériaux de construction, sur leur qualité environnementale ;
• sur l'aménagement des espaces extérieurs.

Conseiller les collectivités

Le CAUE oriente et accompagne les collectivités locales qui le souhaitent, notamment :

- dans leurs choix stratégiques d'urbanisation, d'aménagement et de développement de leur territoire par des études préalables aux documents d'urbanisme ;
- dans le cadre de projets d'amélioration ou de valorisation du cadre de vie ;
- d'accompagnement technique d'opérations de rénovation, de réhabilitation ;
- de pré-programmation de bâtiments publics ou d'espaces publics…

Issus de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, les CAUE ont pour objet de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.
De structure associative, les CAUE sont des organismes départementaux gérés par un conseil d'administration dont la composition est fixée par décret. Le financement du CAUE du Tarn est assuré par la Taxe d'Aménagement sur les permis de construire adoptée par vote du Département, l'attribution de subventions spécifiques conventionnées et la cotisation de ses membres.

LA CHARTE ARCHITECTURALE

Ce document - Charte architecturale couleurs et matériaux de façades - a une valeur de conseil, il ne cherche pas à imposer des solutions, mais plutôt à susciter, chez celui qui prend l'initiative de traiter les façades d'une construction, une démarche consciente pour mener à bien cette opération dans un souci de qualité.
Les références de ce document sont données à titre indicatif pour faciliter les recherches et s'appliquent plus particulièrement aux projets de réhabilitation possédant un vocabulaire traditionnel.

81 Tarn c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
188 rue de Jarlard 81000 ALBI • Tel. 05 63 60 16 70 • courriel : caue@caue81.fr • www.caue81.fr

REGLES TECHNIQUES DU RAVALEMENT DE FAÇADE

LES ENDUITS

Les enduits traditionnels étaient composés de chaux et de sable et avaient la propriété d'être étanches à la pluie tout en étant perméables à la vapeur d'eau contenue dans le mur. Les enduits actuels, au ciment ou chaux hydrauliques artificielles, sont à proscrire car, en empêchant la respiration naturelle du mur, ils provoquent le salpêtrage, les fissures, les faïençages et les décollements des revêtements muraux.

Selon les cas, deux types de chaux peuvent être utilisées : la chaux hydraulique naturelle (chaux maigre) ou la chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB ou chaux grasse). La chaux hydraulique naturelle, qui possède une meilleure résistance mécanique que la chaux aérienne, est surtout utilisée pour les deux premières couches de l'enduit (le gobetis et le corps d'enduit) ou liant de maçonnerie.
On utilisera la chaux aérienne dans les enduits de finition et les badigeons. Ceux-ci sont exclusivement composés de chaux aérienne, d'eau et de pigment pour la coloration. Ce type de peinture, de plus en plus utilisé de nos jours, offre des avantages non négligeables : parfaite compatibilité avec le bâti ancien, pas de risque pour la santé et l'environnement du fait de l'absence de solvant, faible coût des ingrédients, propriété antiseptique.

Mise en oeuvre

Avant tout, une bonne préparation du support s'avère nécessaire (piquage de l'enduit existant, brossage et nettoyage, rebouchage des fissures). L'enduit est ensuite posé en 3 couches : le gobetis, le corps d'enduit et la couche de finition.
C'est cette dernière qui va donner sa qualité esthétique à la façade par sa texture et sa couleur.
La coloration est obtenue par le sable ou le rajout de pigments (terre colorée, oxyde). La texture de l'enduit sera soit lissée, talochée ou grattée fin. Des textures et des couleurs différentes peuvent être utilisées sur une même façade, afin de renforcer son effet décoratif et souligner certains éléments : soubassement, bandeaux et encadrements. On trouve parfois une finition qui laisse légèrement apparaître les pierres : c'est un enduit dit à «pierre-vue».

LES MENUISERIES, LES VOLETS ET FERRONNERIES

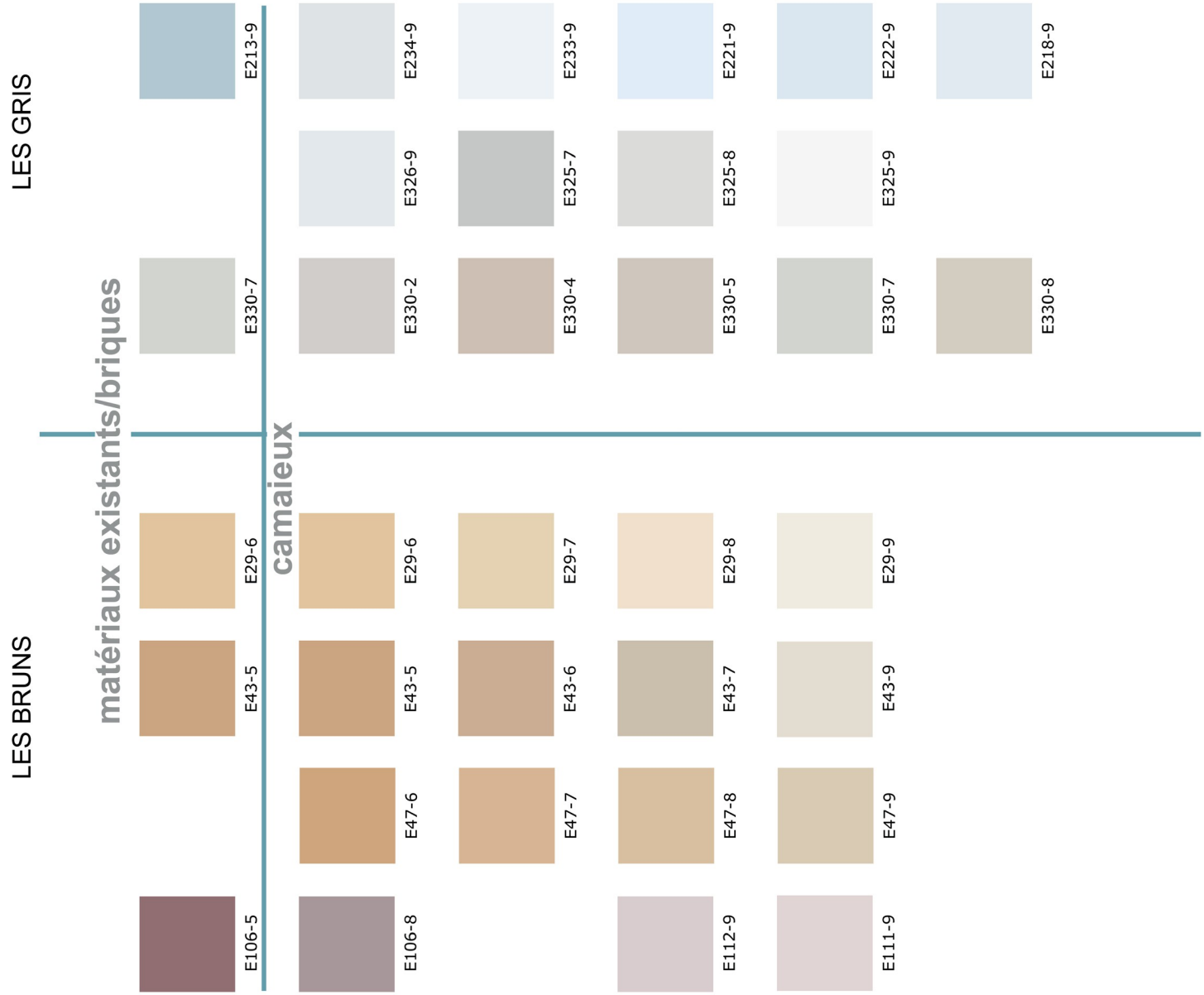
Les fenêtres de dimensions réduites et les gros volets ne sont pas des fantaisies mais des protections efficaces contre le froid et la chaleur. Les volets rythment la façade au même titre que les ouvertures. Il vaut mieux conserver les volets existants, les réparer pour qu'ils soient identiques et surtout ne pas les remplacer par des volets roulants ou des volets avec une typologie provenant d'une autre région.

Il en est de même des portes d'entrée qui peuvent être à un vantail ou deux, avec imposte ou sans imposte. Lorsqu'il existe des ferronneries, s'il faut remplacer dans son ensemble une menuiserie existante, il est bon de récupérer les ferronneries d'origine pour les réutiliser. Devant les petites ouvertures faisant partie des dépendances, on utilisait souvent d'anciens bandages de roues de charrettes hors d'usage que l'on martelait pour obtenir un effet décoratif et un barreau qui empêchait le passage. Les marteaux des portes, les ferrures servant d'arrêt de volets des grilles d'entrée, les portails, les balustrades sont des éléments de modénature essentiels d'une façade.

81 Tarn
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

188 rue de Jarlard 81000 ALBI • Tel. 05 63 60 16 70 • courriel : caue@caue81.fr • www.caue81.fr

LES ENDUITS



Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

81 Tarn c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
188 rue de Jarlard 81000 ALBI • Tel. 05 63 60 16 70 • courriel : caue@caue81.fr • www.caue81.fr

LES VOLETS, PORTES ET FERRONNERIES

Nota : les références des teintes correspondent au nuancier PANTONE Process Coated Euro et sont données à titre indicatif pour faciliter la recherche.

188 rue de Jarlard 81000 ALBI • Tel. 05 63 60 16 70 • courriel : caue@caue81.fr • www.caue81.fr

Démarche de coloration, à travers un exemple : une maison dans les monts de Lacaune

Il existe souvent un minimum de trois couleurs : celle du matériau apparent, celle de l'enduit et celle de la peinture des volets et des portes.

1ère étape

RECHERCHER
la ou les couleurs constantes

Repérer les couleurs existantes qui vont rester ; celle des matériaux existants tels la pierre, les ardoises des toits, ceux des bâtiments voisins, des annexes pour les fermes. C'est la recherche du ou des éléments de couleur constante. Qu'ils soient internes à la construction ou voisins, ils participeront aux harmonies à créer.

Les couleurs existantes

3 couleurs préexistent :

Celle des **ardoises** du toit : du fait de la pente souvent importante, l'impact de la toiture n'est pas négligeable. De plus les régions de montagne offrent un relief qui permet souvent une vue plongeante sur les toits, ils participent de fait aux couleurs du paysage.

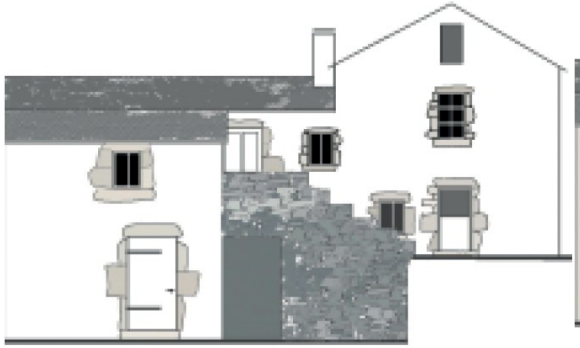
Celle du **schiste** : c'est le matériau le plus fréquemment employé pour les constructions. Les murs en schiste sont souvent enduits pour les maisons d'habitation, mais voisinent avec des dépendances dont les murs sont restés en matériaux apparents.

Celle du **granit :** il est souvent employé pour les encadrements des ouvertures. De ce fait quelque soit le traitement du mur, il reste visible.

E327-2

E326-3

E21-9



2ème étape

DÉTERMINER
la plus grande surface à traiter

Souvent, il s'agit des surfaces à enduire, mais pas systématiquement, comme des grandes surfaces de bois (portail, volets etc.) sur une façade en pierre apparente.

Couleurs en camaieux

Ici, le schiste décline des tons de gris, la présence de l'ardoise du toit et du granit des ouvertures accentue ce camaieu de gris colorés. Le choix de l'enduit conforte cet ensemble.

E330-8

3ème étape

DÉTERMINER
la ou les plus petites surfaces à traiter

Rechercher une harmonie de couleurs (trois, quatre ou plus) à partir des deux étapes précédentes.

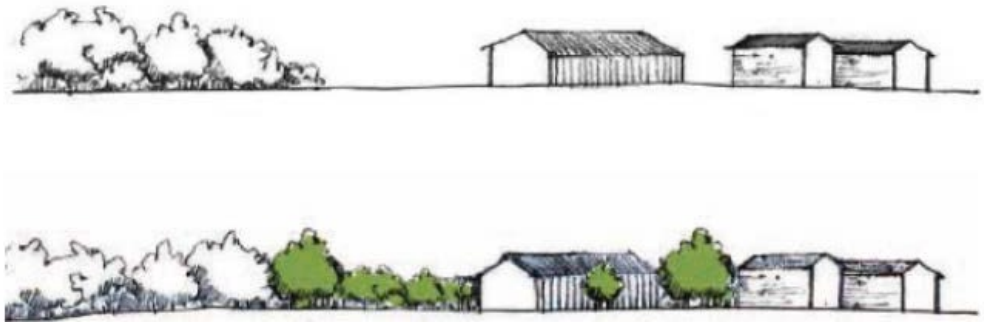
Couleurs par contraste

Le bleu choisi offre un contraste avec la teinte de l'enduit. Au gris coloré s'oppose une couleur plus soutenue, qui va égayer et animer la façade.

E244-5

188 rue de Jarlard 81000 ALBI • Tel. 05 63 60 16 70 • courriel : caue@caue81.fr • www.caue81.fr

Principe de consolidation d'une trame verte, réalisation : Artifex



Principe d'intégration de bâtiments agricoles par des arbres et arbustes, source : CAUE 69