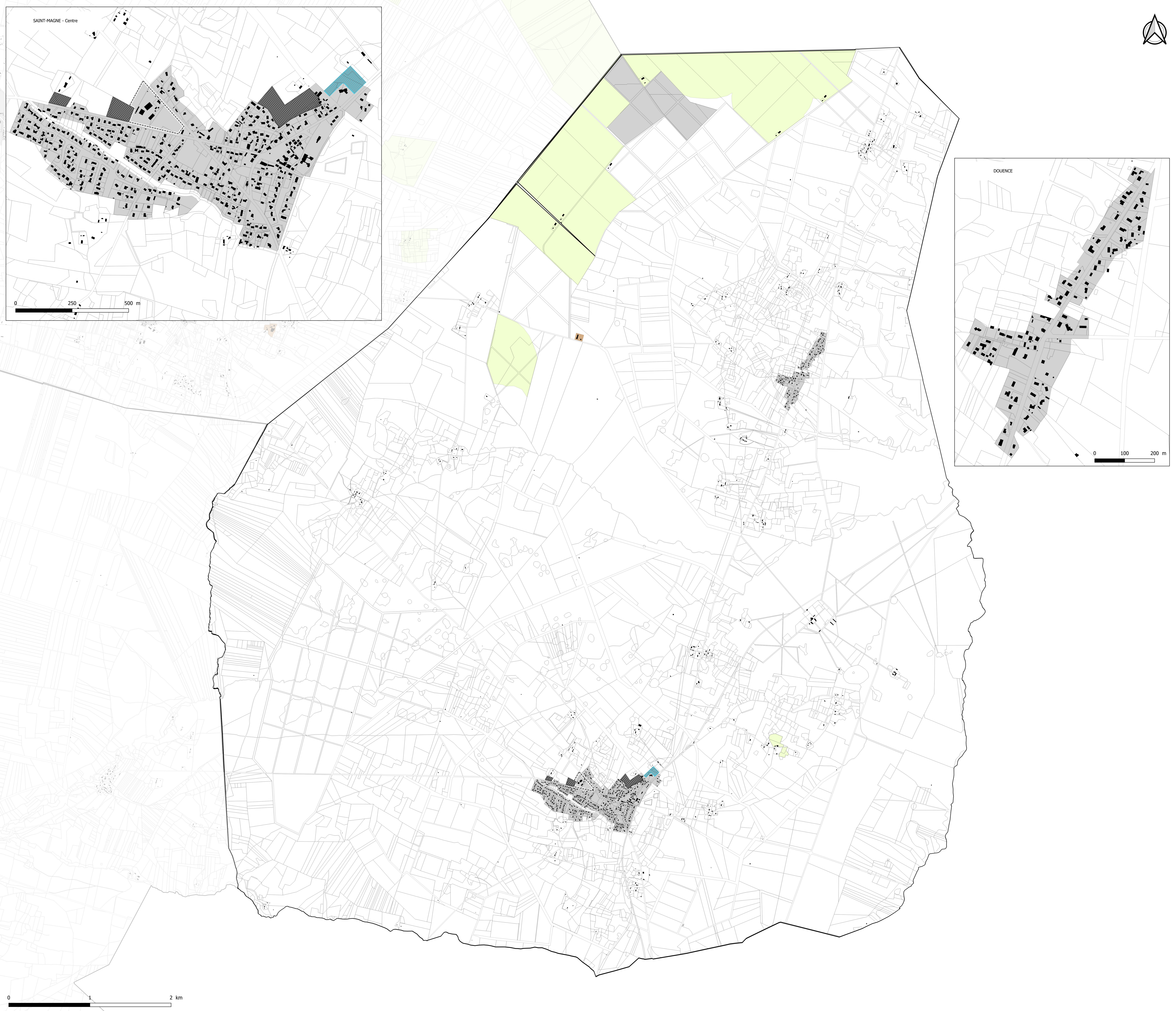
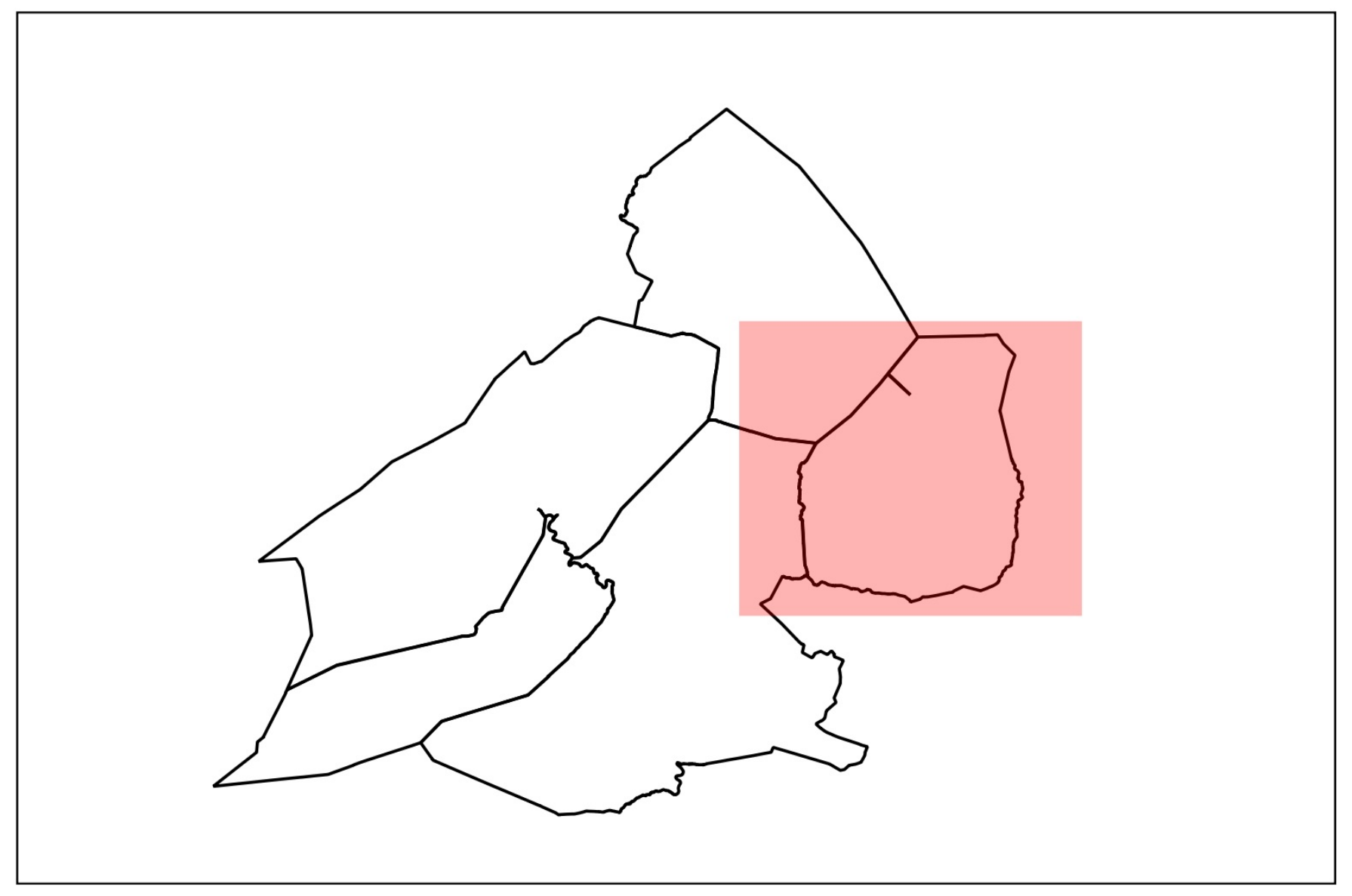




Zone urbaine (U)

- ▒ Zone urbaine (U)
- ⬚ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

- ▨ Zone 1AU à destination d'habitat ouverte à l'urbanisation et soumise à OAP
- ▩ Zone 2AU à destination de l'habitat dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- ▩ Zone 2AU à destination du développement économique dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H
- ▩ Zone 2AU à destination d'équipement d'intérêt collectif dont l'urbanisation est soumise à modification du PLUi-H

Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

- □ Zone naturelle
- 🟪 Zone naturelle (exploitations pétrolières)
- 🟩 Zone agricole
- 🟨 Zone agricole protégée
- 🟫 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Données de contexte :

- ■ Bâti
- □ Parcelles cadastrales
- □ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

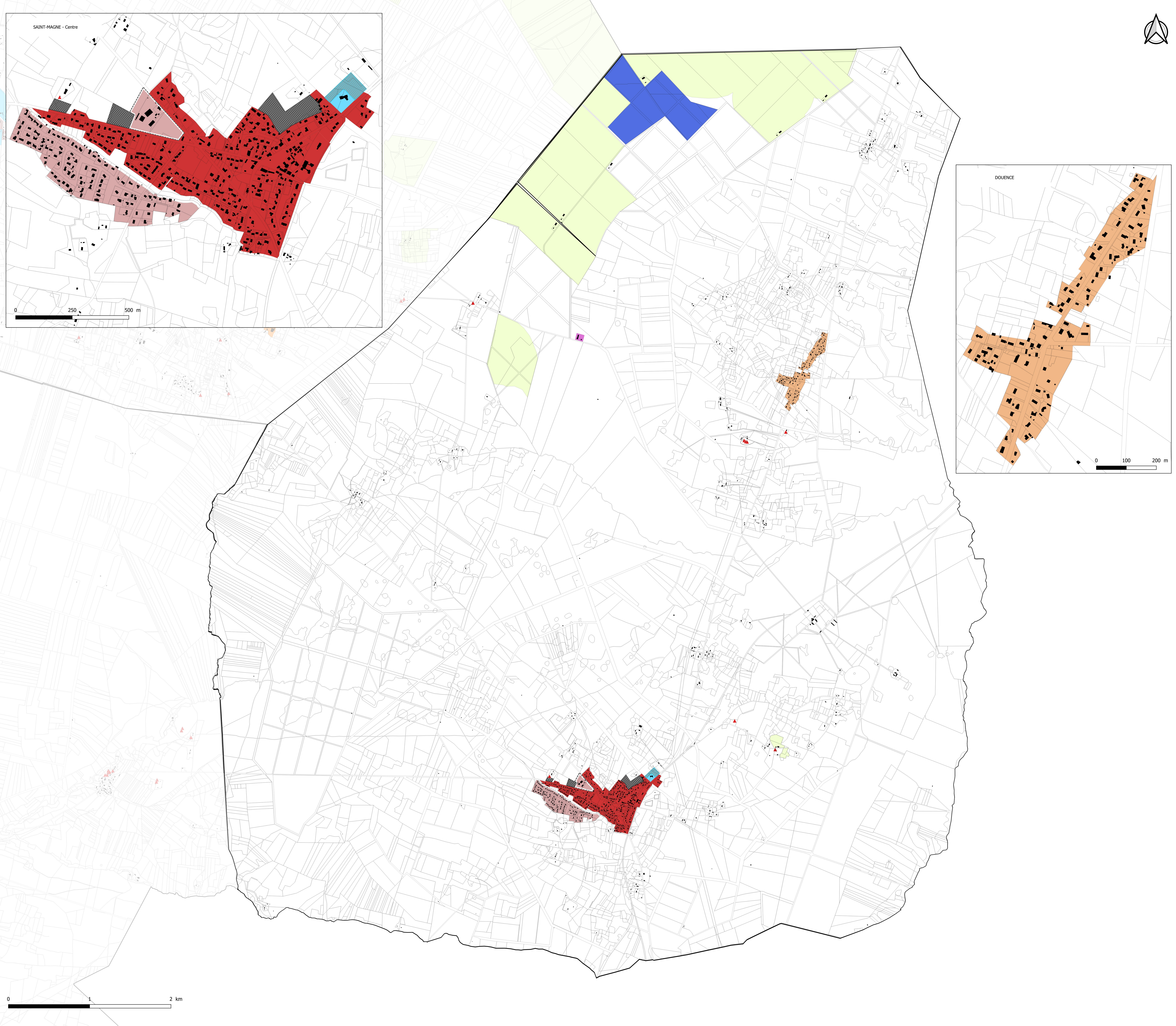
4.2.1 Zonage réglementaire

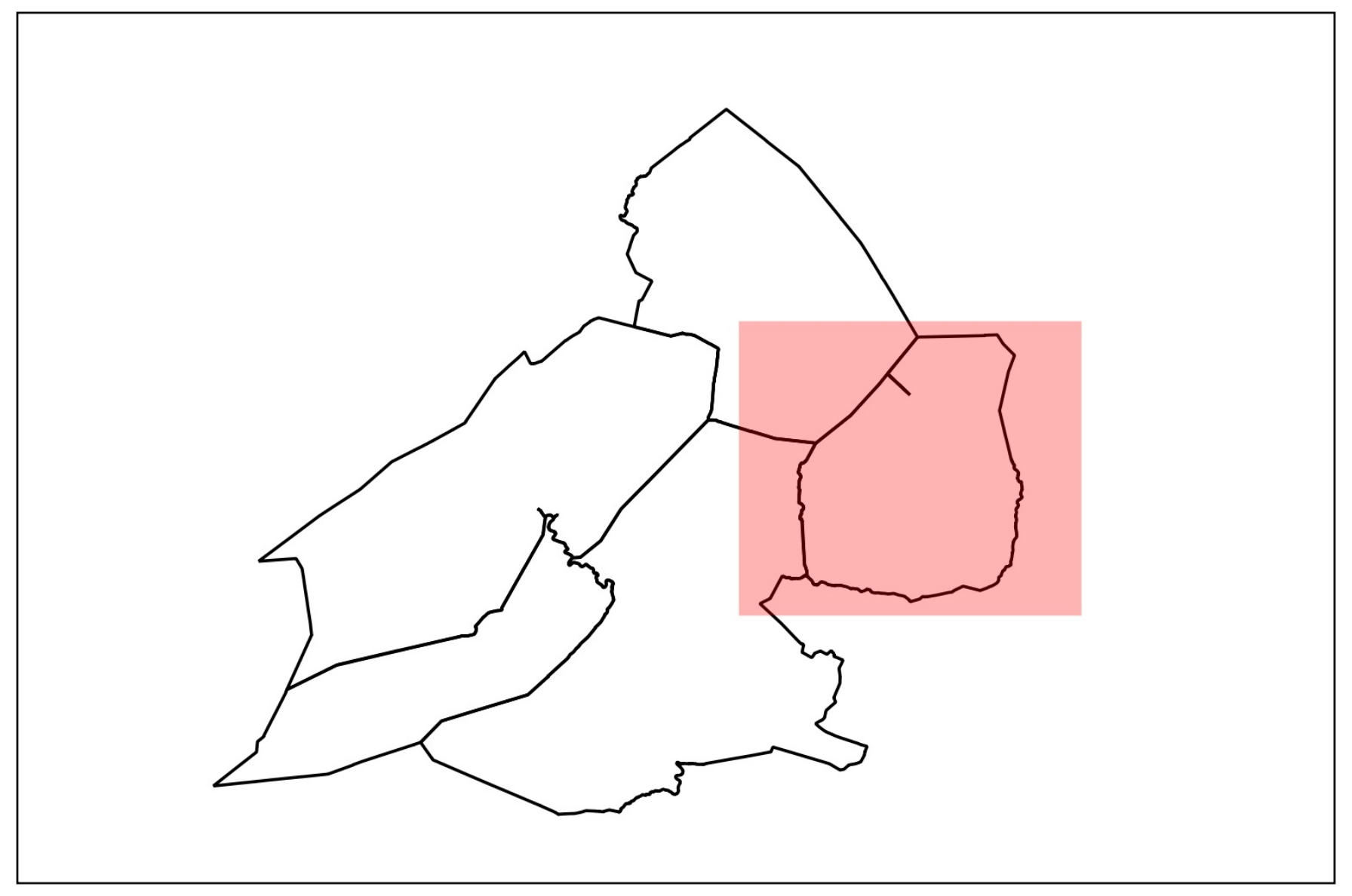
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





1/ Zone urbaine (U)

- 🟥 Zone urbaine : mixité des fonctions renforcée
- 🟥 Zone urbaine : mixité des fonctions sommaire
- 🟧 Zone urbaine : vocation résidentielle exclusive
- 🟦 Zone urbaine : vocation d'activités économiques dominante
- 🟨 Zone urbaine : vocation d'hébergements touristiques dominante
- 🟦 Zone urbaine : vocation d'équipements publics dominante
- ▨ Zone urbaine : Secteur urbain de développement limité
- ┄ Linéaires commerciaux (pointillés rouges) dans les secteurs de :
  - Mixité renforcée : changement de destination interdit
  - Mixité sommaire : nouveau commerce autorisé
- ⬚ Secteur en zone U soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

2 / Zone à urbaniser (1AU/2AU)

Zone 1AU : urbanisation soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ▨ A destination d'habitat

Zone 2AU : urbanisation soumise à modification ou révision du PLUi-H

- ▩ A destination de l'habitat
- ▩ A destination d'activité économique
- ▩ A destination d'équipement d'intérêt collectif

3 / Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

- ☐ Zone naturelle
- 🟪 Zone naturelle (exploitations pétrolières)
- 🟩 Zone agricole
- 🟫 Zone agricole protégée
- ▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

4 / STECAL

- 🟪 STECAL à vocation touristique et de loisirs
- 🟧 STECAL à vocation de carrière
- 🟪 STECAL à vocation d'économie mixte (artisanat/tourisme)
- 🟩 STECAL à vocation d'artisanat et d'industrie
- 🟥 STECAL à vocation d'artisanat
- 🟪 STECAL dédié au Château de Salles
- 🟦 STECAL destiné à l'accueil ou sédentarisation des gens du voyage

Données de contexte :

- ■ Bâti
- ☐ Parcelles cadastrales
- ☐ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

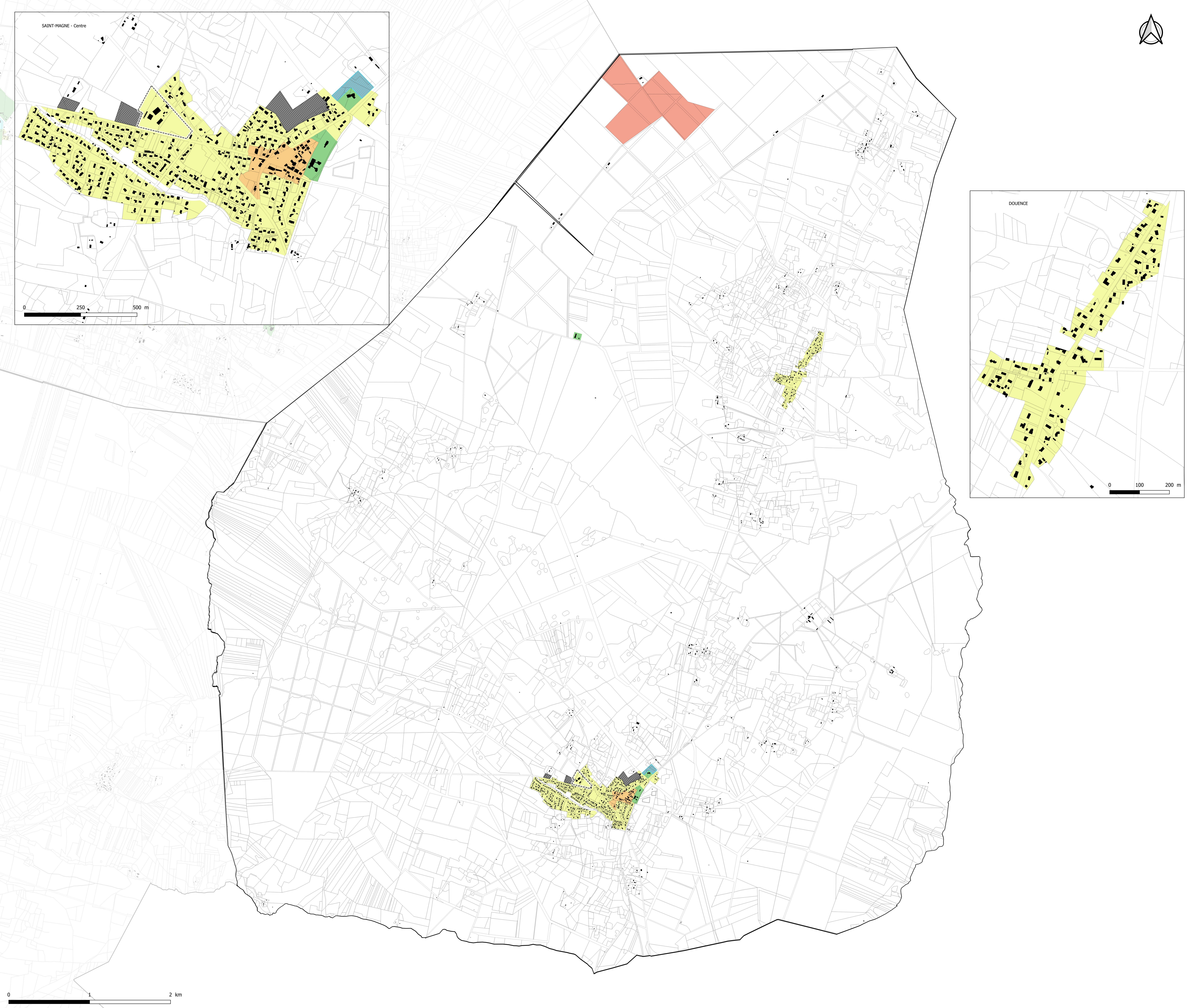
4.2.2 Mixité des fonctions

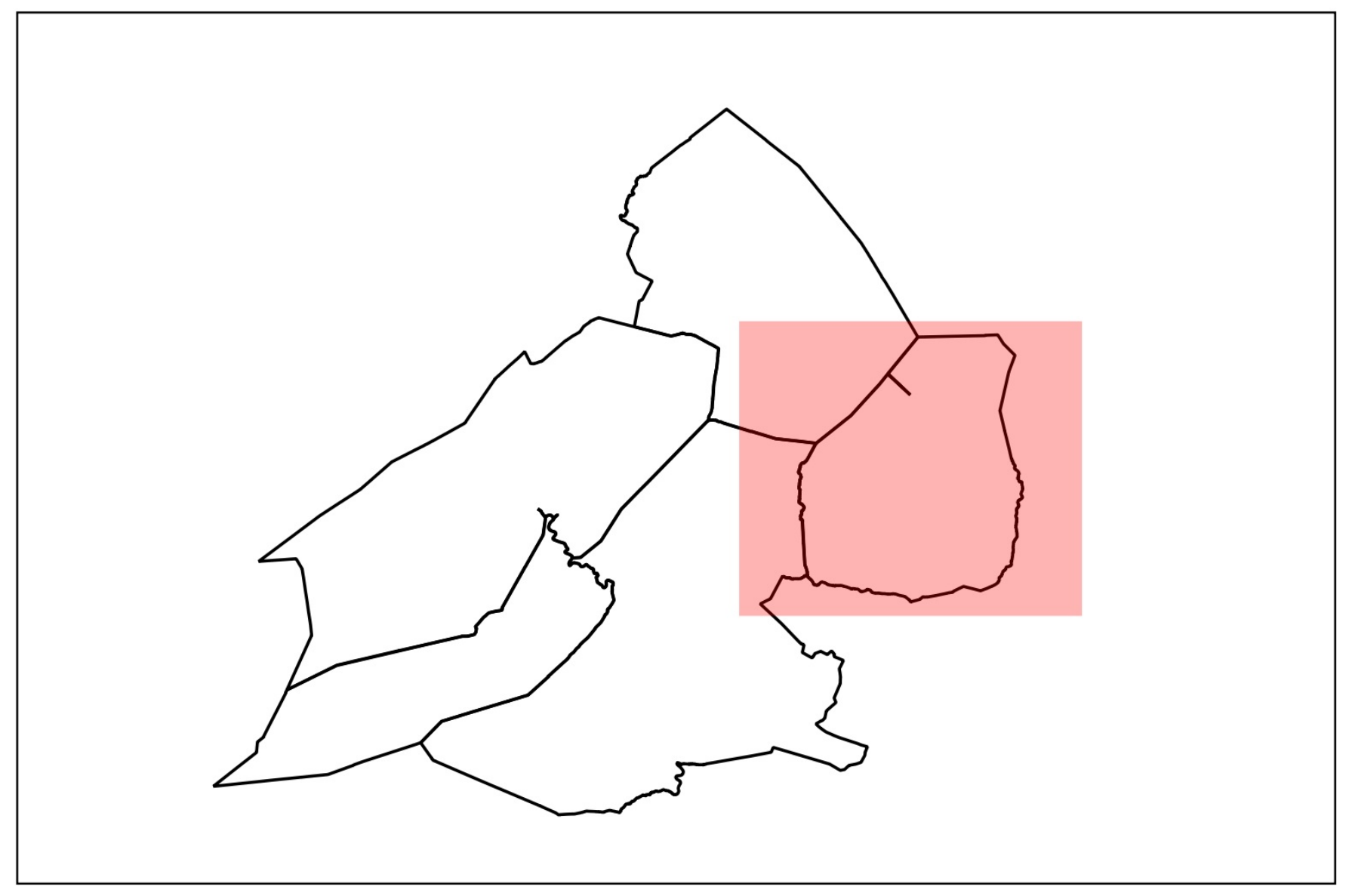
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 🟧 Construction à l'alignement ou dans le prolongement du tissu bâti existant avec édification d'un mur en front bâti
- 🟩 Implantation libre
- 🟦 Construction en retrait de 3 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- 🟨 Construction en retrait de 5 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- 🟪 Construction en retrait de 8 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- 🟥 Construction en retrait de 10 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- 🟪 Construction en retrait de 15 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- ⬛ Construction en retrait de 18 mètres minimum ou dans le prolongement du tissu bâti existant
- ⬚ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▩ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Données de contexte :

- ■ Bâti
- □ Parcelles cadastrales
- □ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

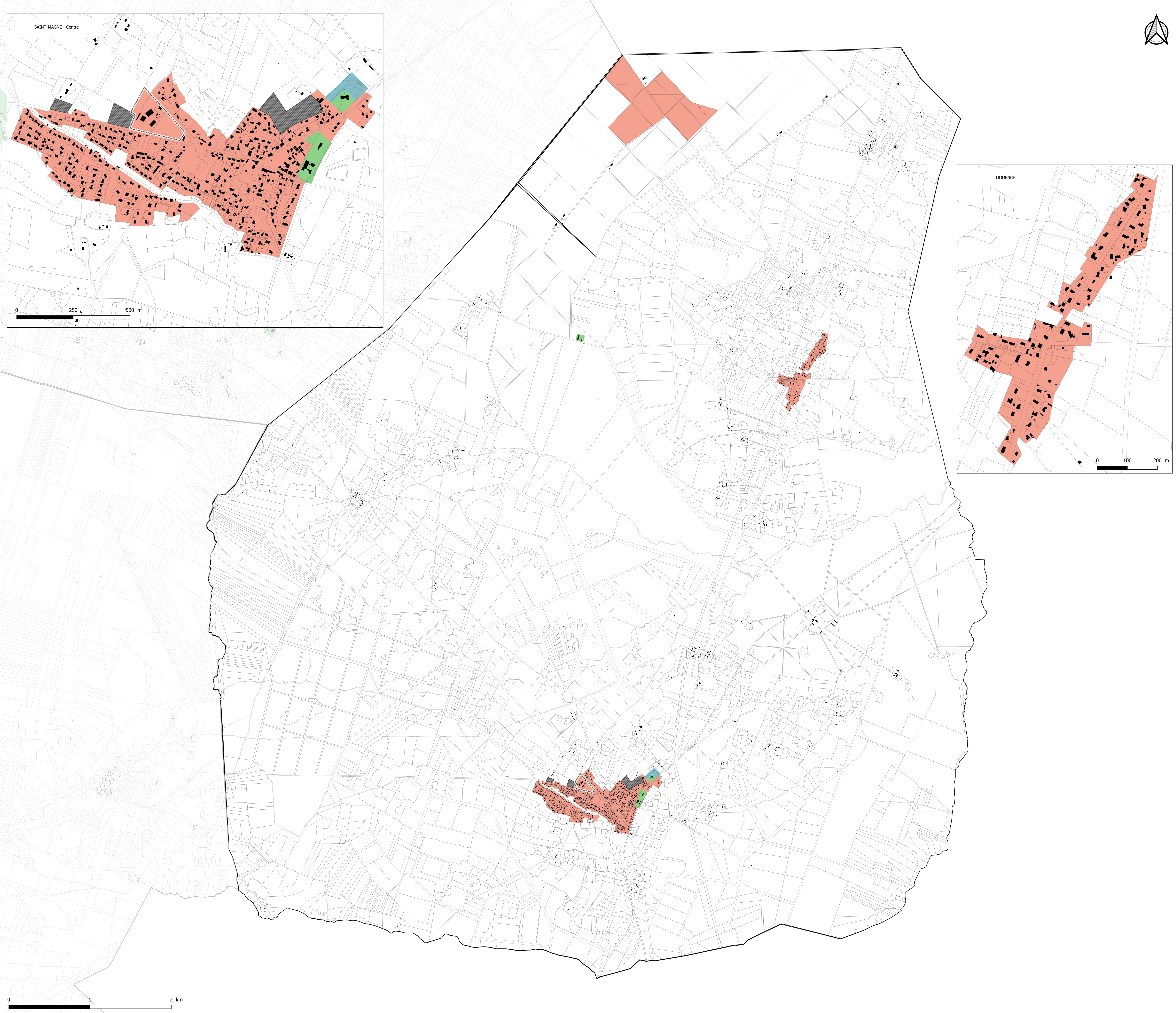
4.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies

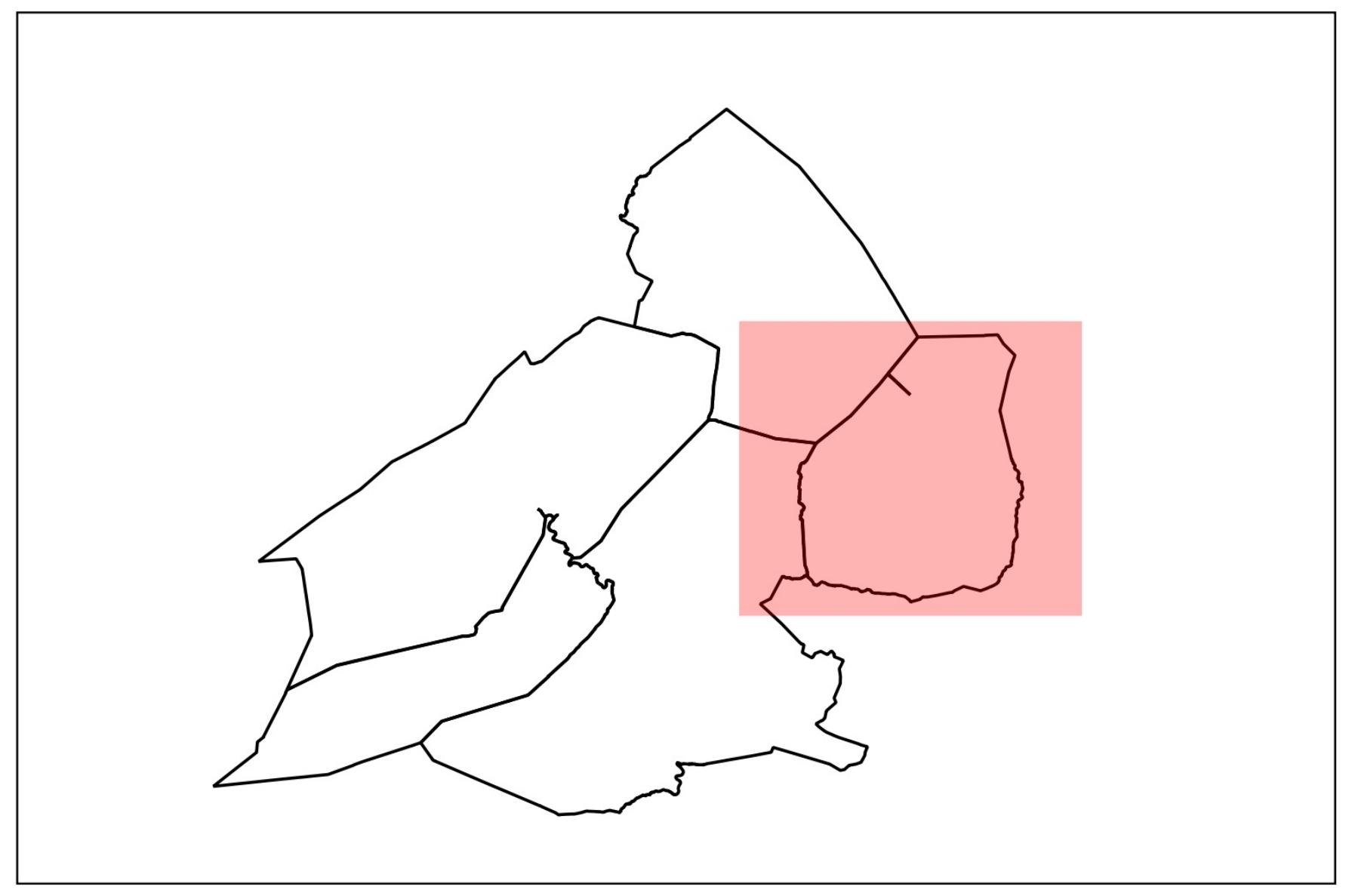
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

🟧 Implantation sur au moins une limite séparative
Quand retrait sur une limite, retrait > H/2 avec un recul minimum de 3 m

🟩 Implantation libre
Si retrait > H/2 avec un recul minimum de 3 m

🟩 Implantation sur une limite séparative ou en retrait,
Si retrait, retrait H/2 avec un recul minimum de 3 m

🟥 Retrait de 3m minimum imposé sur toutes les limites

🟪 Retrait de 5m minimum imposé sur toutes les limites

🟦 Retrait de 10m minimum imposé sur toutes les limites

⬚ Secteur soumis à Orientations
d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation
d'Aménagement et de Programmation (OAP)

▩ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont
l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

▦ Secteur de développement économique en zone 2AU dont
l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

🟦 Secteur de développement équipement en zone 2AU dont
l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Données de contexte :

■ Bâti

□ Parcelles cadastrales

□ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

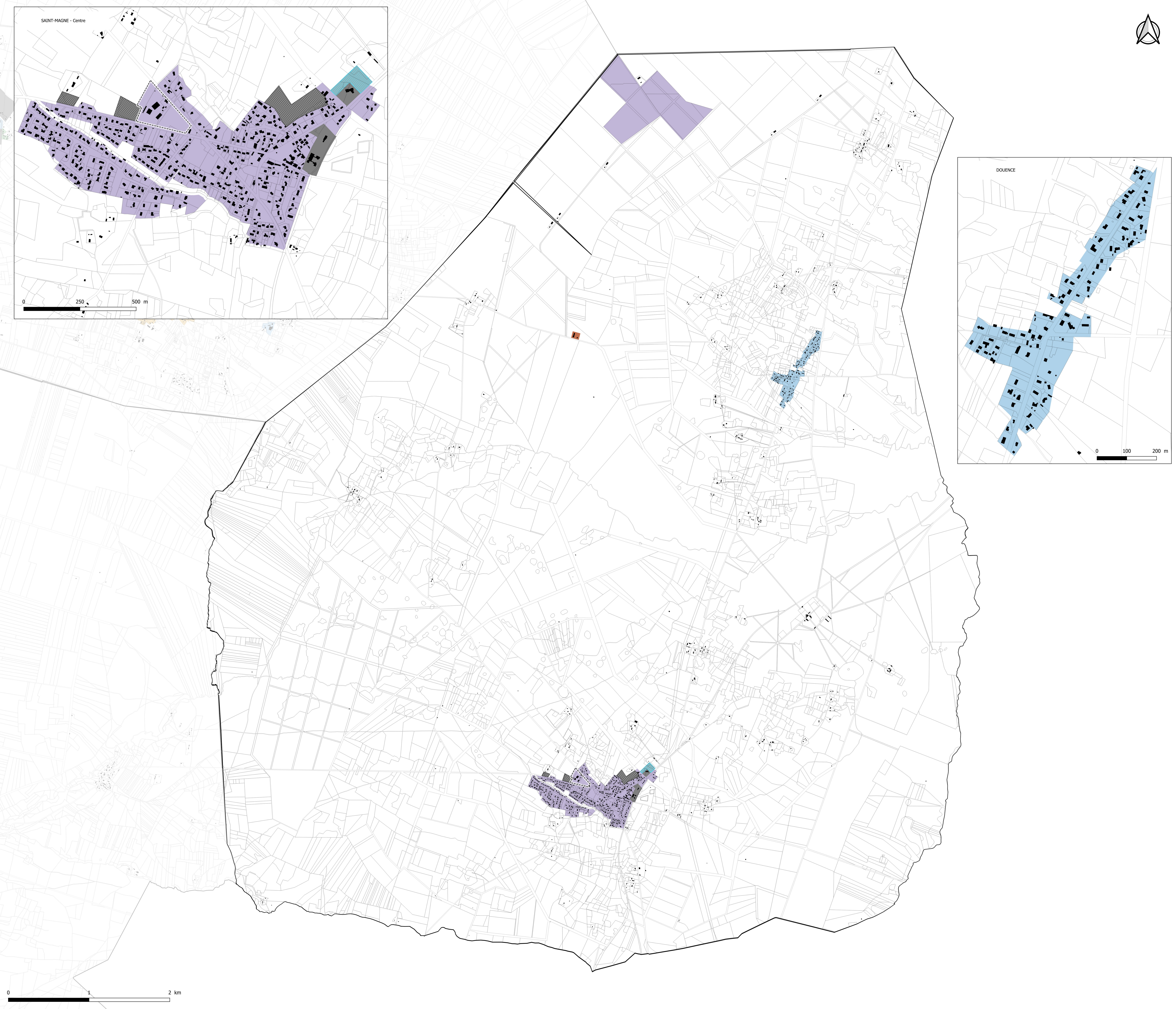
4.2.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

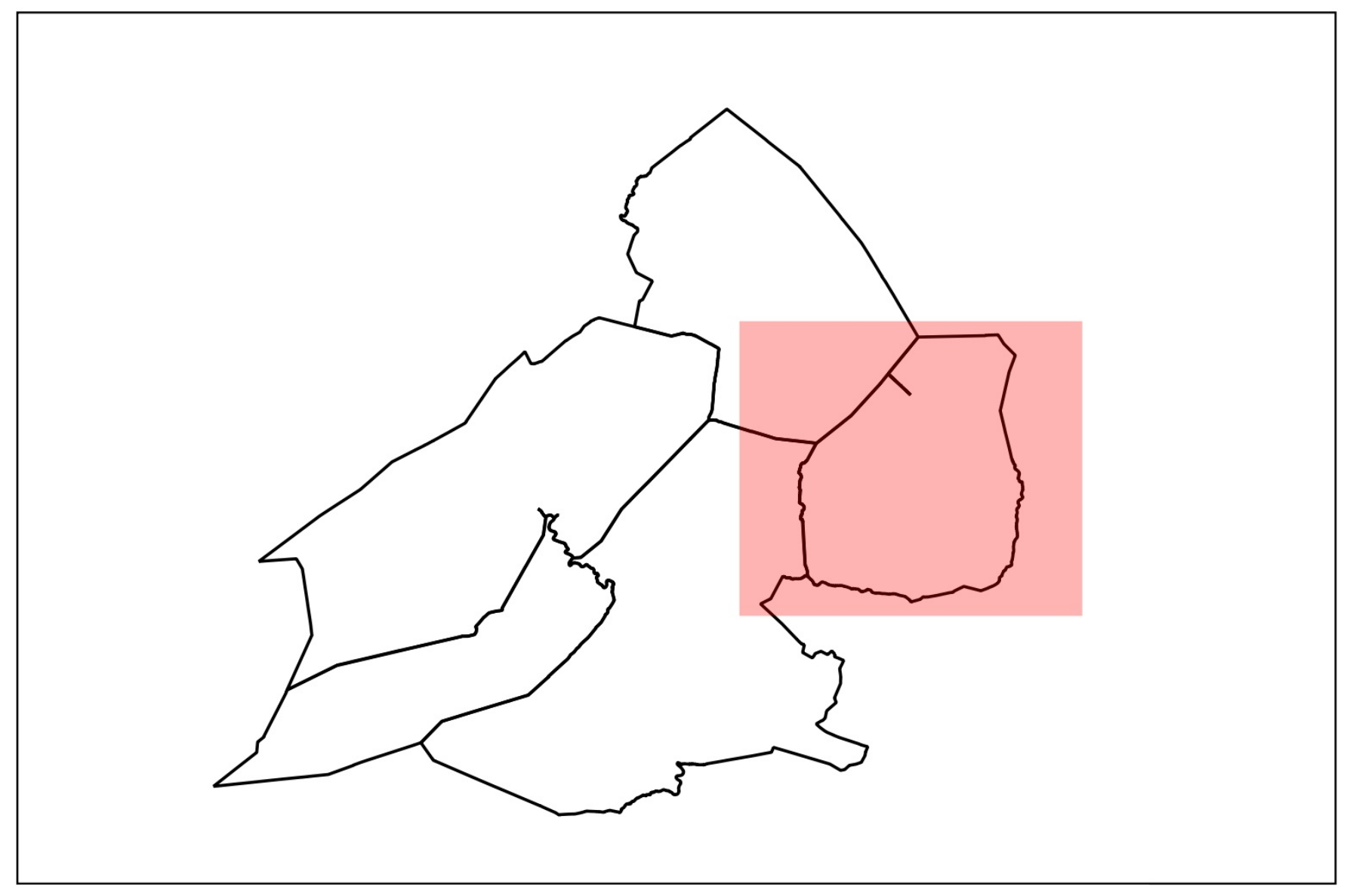
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Emprise au sol maximale des constructions :

- ■ Non réglementé
- ■ 80%
- ■ 60%
- ■ 50%
- ■ 40%
- ■ 30%
- ■ 25%
- ■ 20%
- ■ 10%
- ■ 5%
- ⬚ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▩ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ■ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Données de contexte :

- ■ Bâti
- □ Parcelles cadastrales
- □ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
Communauté de Communes

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

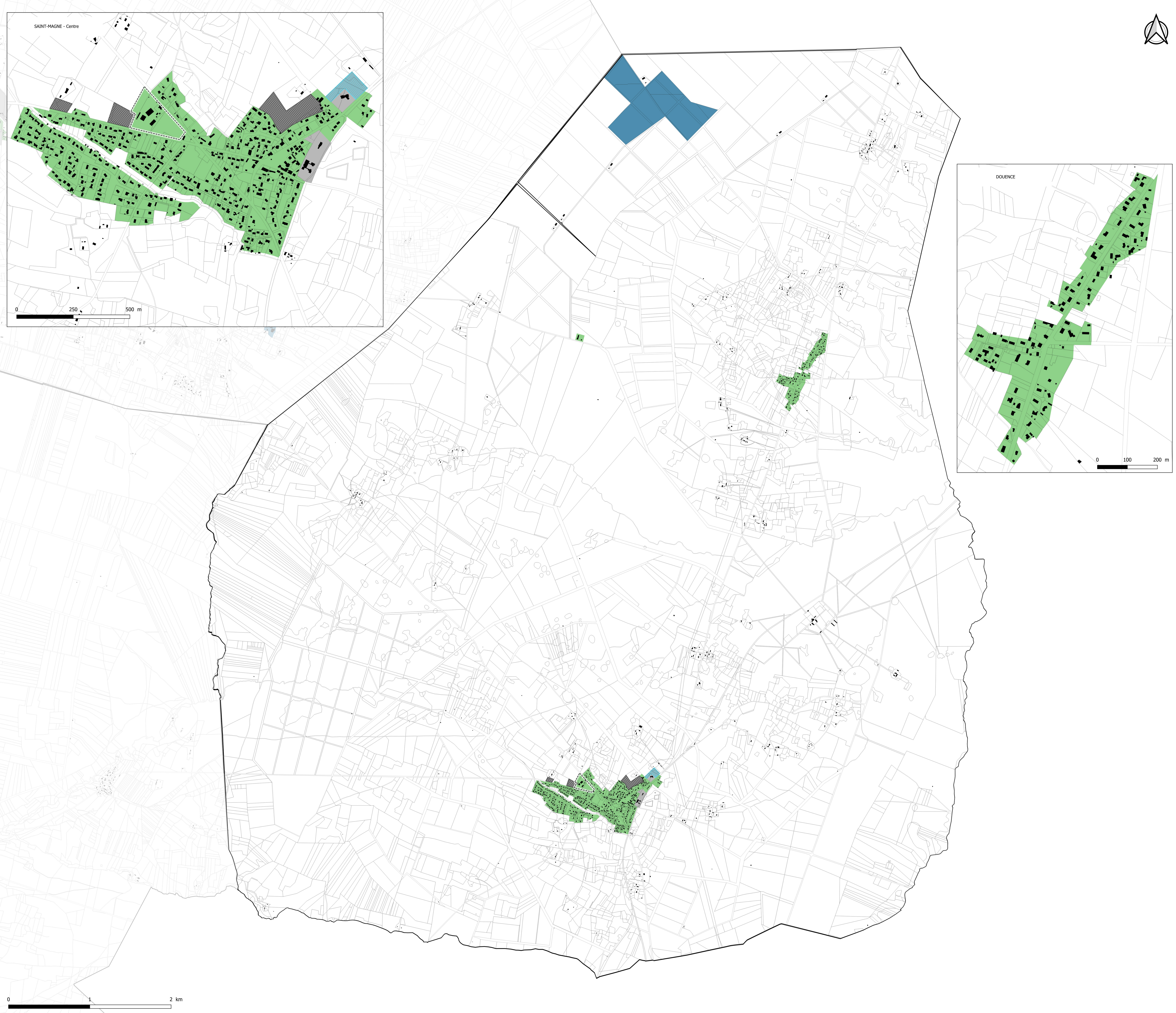
4.2.5 Emprise au sol des constructions

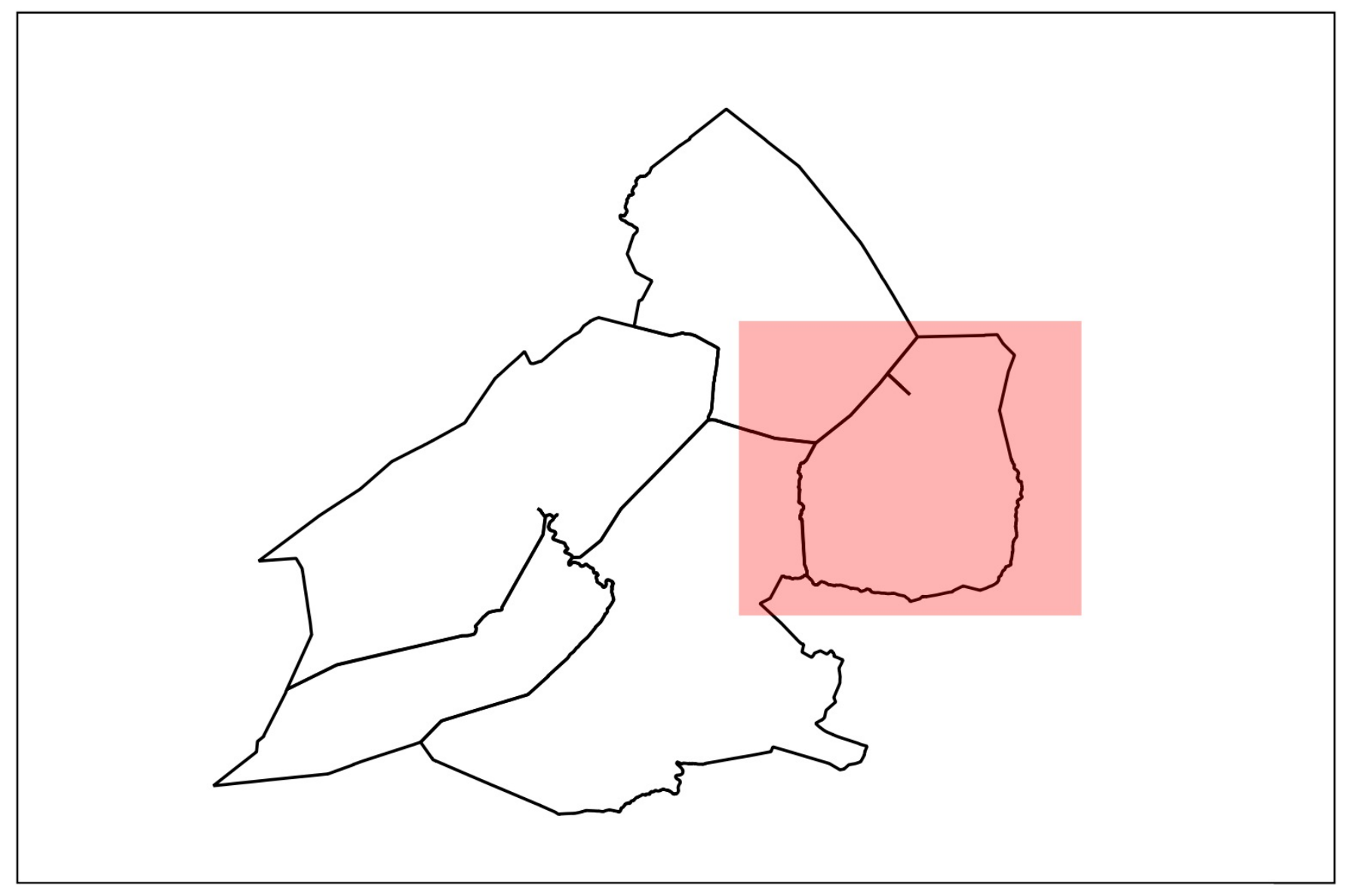
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Hauteur maximale des constructions :

- 🟧 4 mètres à l'égout du toit (E) ou acrotère (A) / 6 mètres au faîtage (F) ou attique > RDC
- 🟩 6 mètres E+A / 8 mètres au faîtage (F) ou attique > R+1
- 🟩 8 mètres E+A / 10 mètres au faîtage (F) ou attique > R+1+C ou R+2
- 🟥 10 mètres E+A / 12 mètres au faîtage (F) ou attique > R+2+C ou R+3
- 🟦 12 mètres (activités/équipements)
- ⬜ Non règlementé
- ☐ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- 🟦 Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Données de contexte :

- ⬛ Bâti
- ☐ Parcelles cadastrales
- ☐ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

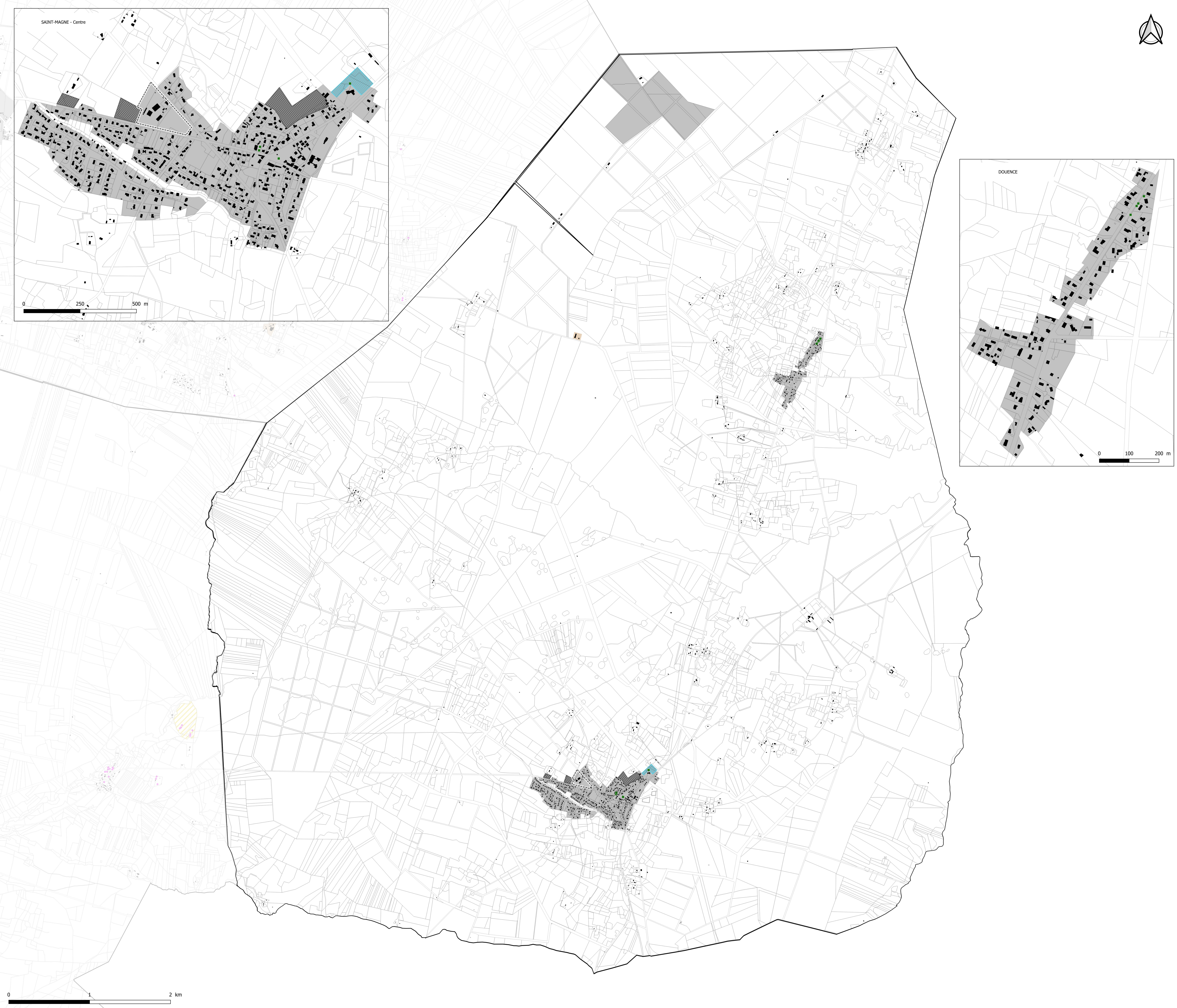
4.2.6 Hauteur des constructions

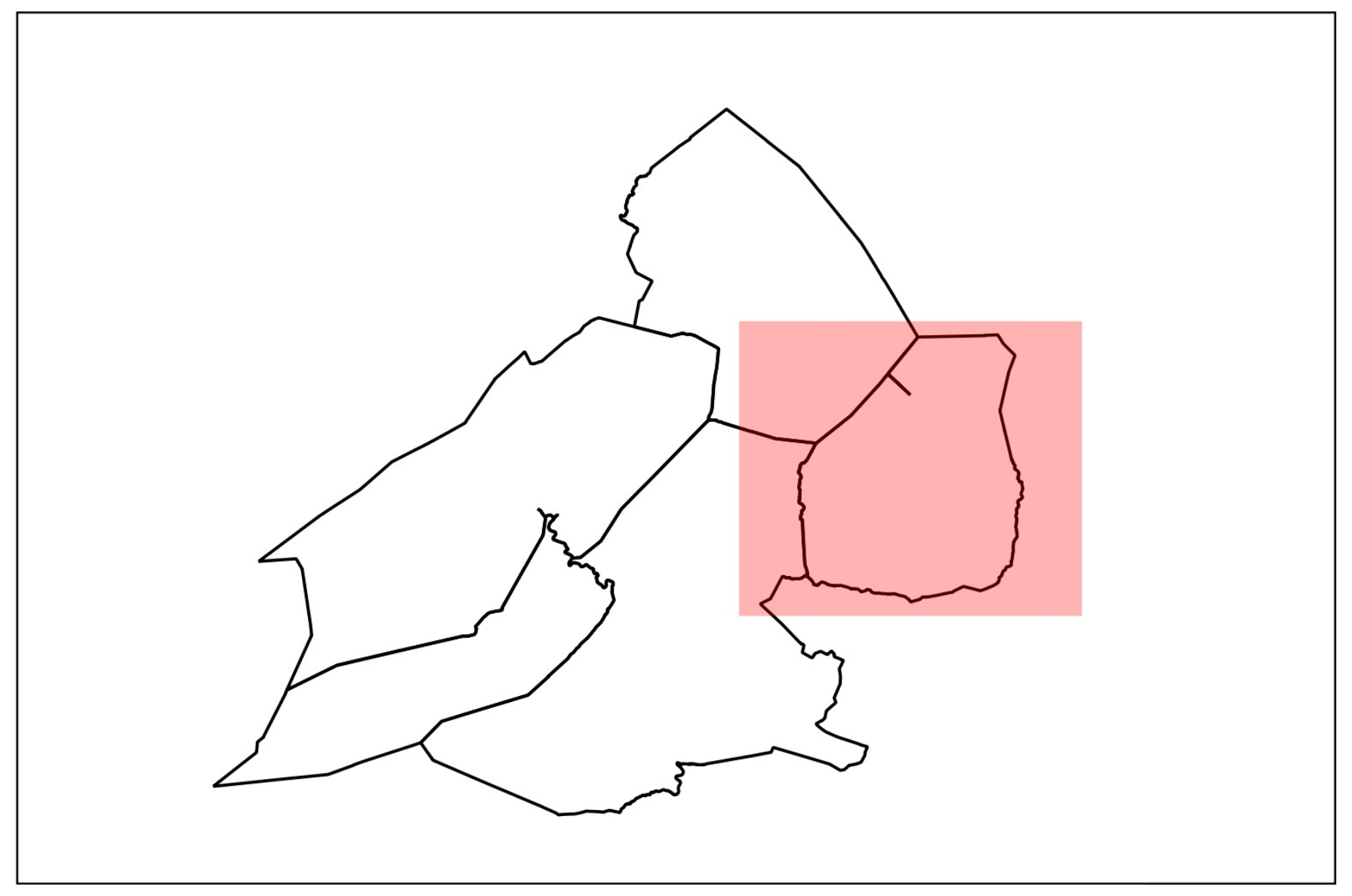
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Prescriptions liées au patrimoine

- ◆ Patrimoine bâti
- ▨ Patrimoine bâti et végétal
- ▨ Patrimoine végétal
- ■ Arbre remarquable
- ••• Alignement d'arbres

Zonage

- ■ Zone urbaine (U)
- ⬚ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▩ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ■ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Données de contexte :

- ■ Bâti
- □ Parcelles cadastrales
- □ Limites communales

CITADIA
Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN
[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

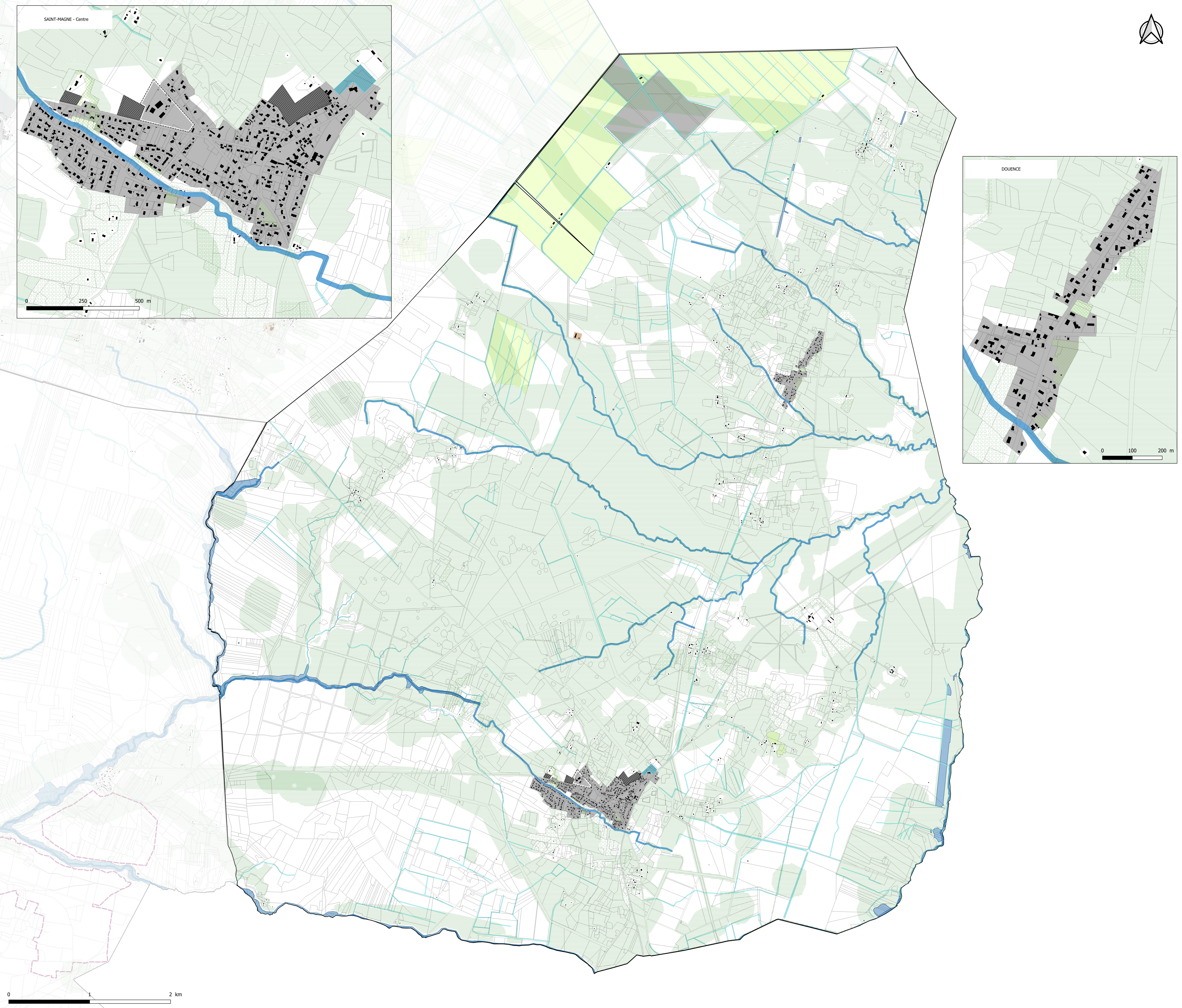
4.2.7 Patrimoine

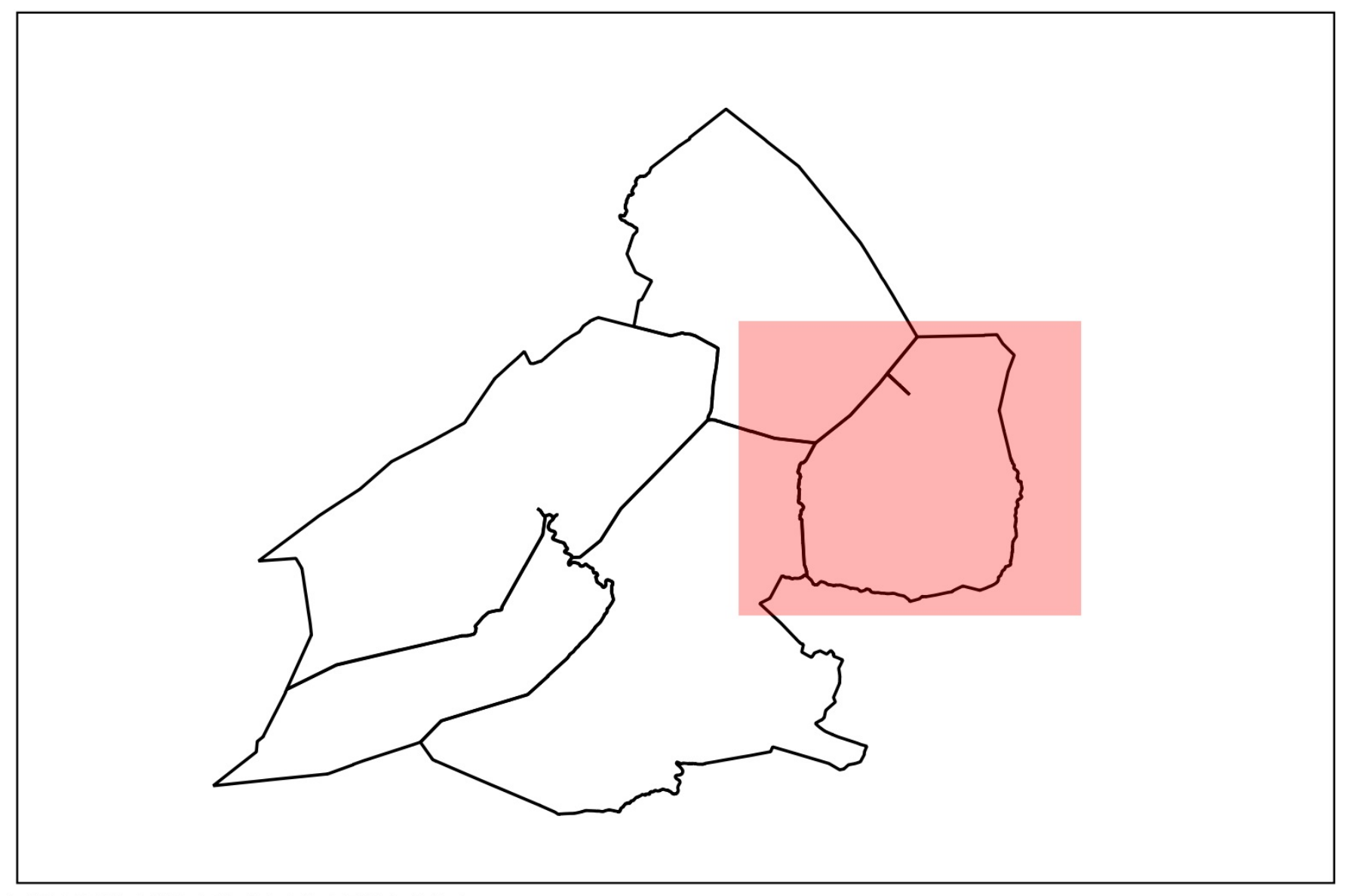
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





TRAME VERTE ET BLEUE

Trame bleue

- 🟦 Fossé et craste
- 🟦 Cours d'eau
- 🟦 Zone humide

Trame verte

- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Boisement et prairie
- ▨ Réservoir de biodiversité
- ▨ Corridor écologique terrestre surfacique
- — Corridor écologique terrestre linéaire

ZONAGE REGLEMENTAIRE

Zone urbaine (U)

- ▩ Zone urbaine (U)
- ☐ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▩ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▩ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

- ☐ Zone naturelle
- 🟪 Zone naturelle (exploitation pétrolière)
- 🟨 Zone agricole
- 🟨 Zone agricole protégée
- 🟫 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zone A ou N
- ☐ Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Données de contexte :

- ■ Bâti
- ☐ Parcelles cadastrales
- ☐ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

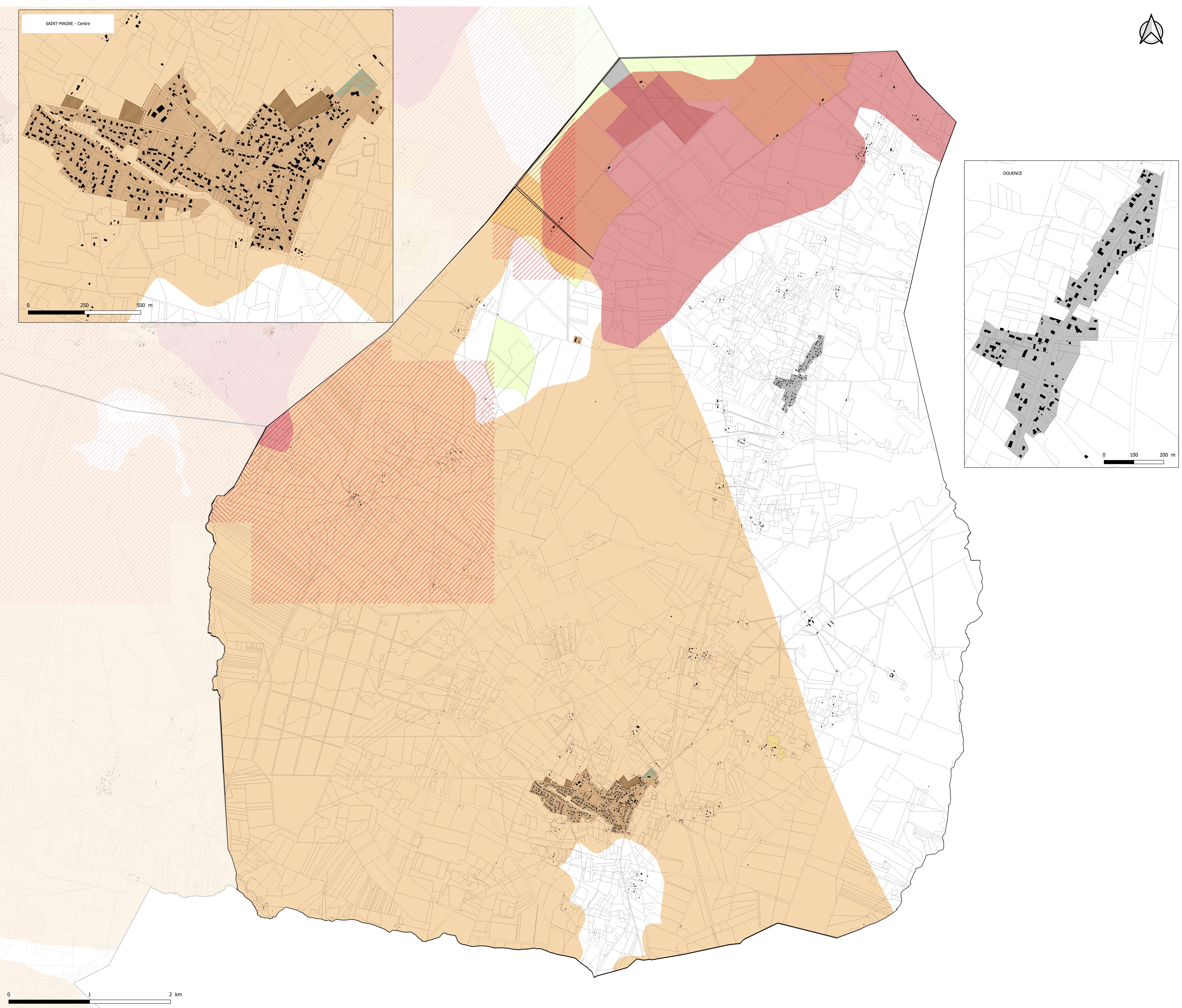
4.2.8 Trame Verte et Bleue

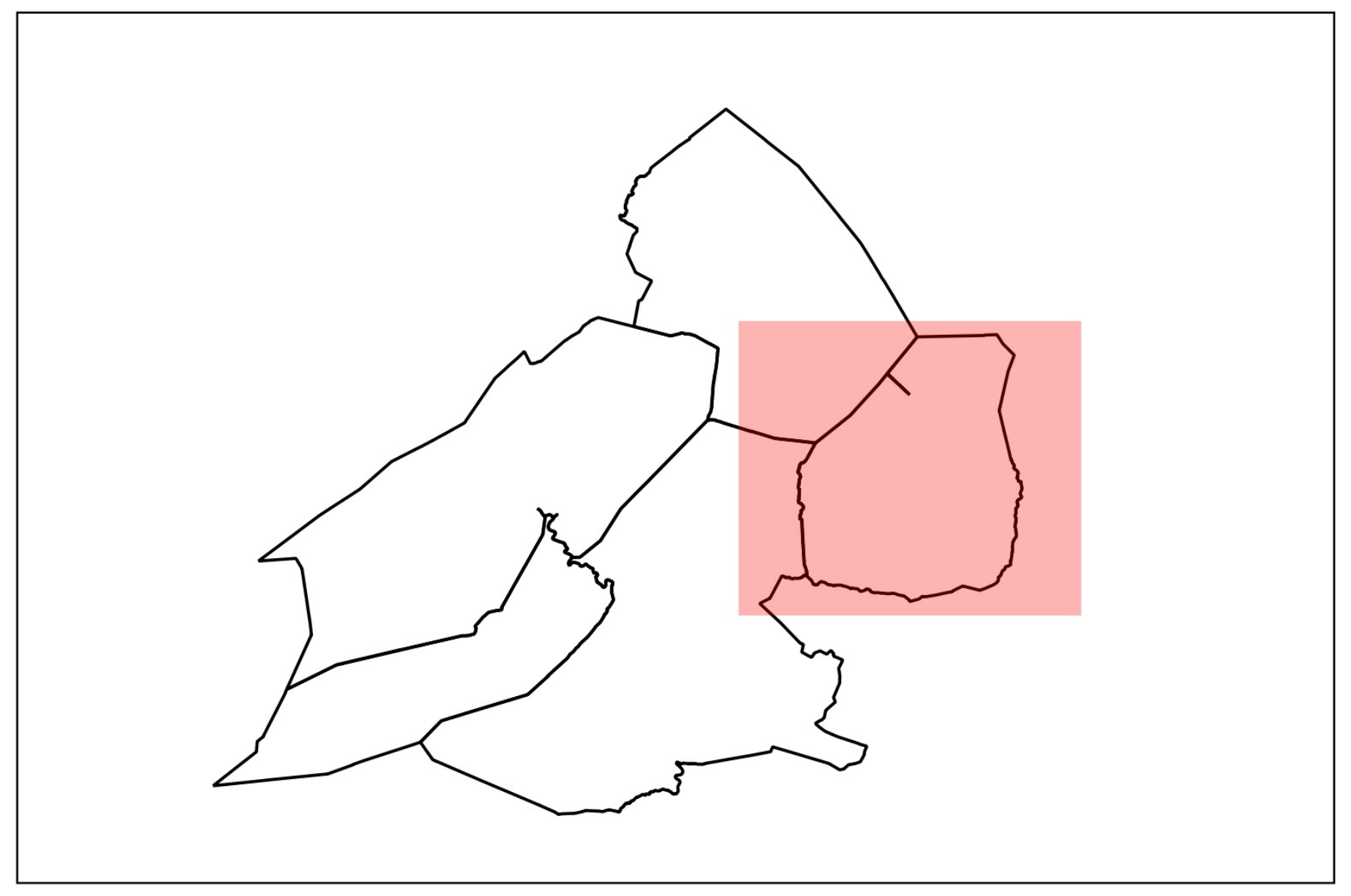
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Prescriptions des risques liés à l'eau

- ▨ Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
- ▨ Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité forte
- ▨ Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité forte

Prescriptions des risques liés aux mouvements de terrain

- ▨ Aléa moyen lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles
- ▨ Aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

Zone urbaine (U)

- ■ Zone urbaine (U)
- ☐ Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Zone à urbaniser (AU)

- ▨ Secteur en zone 1AU soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ▨ Secteur de développement habitat en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ▨ Secteur de développement économique en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H
- ■ Secteur de développement équipement en zone 2AU dont l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLUi-H

Zone agricole et/ou naturelle (A/N)

- □ Zone naturelle
- ■ Zone naturelle (exploitations pétrolières)
- ■ Zone agricole
- ■ Zone agricole protégée
- ■ Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Données de contexte :

- ■ Bâti
- □ Parcelles cadastrales
- □ Limites communales

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

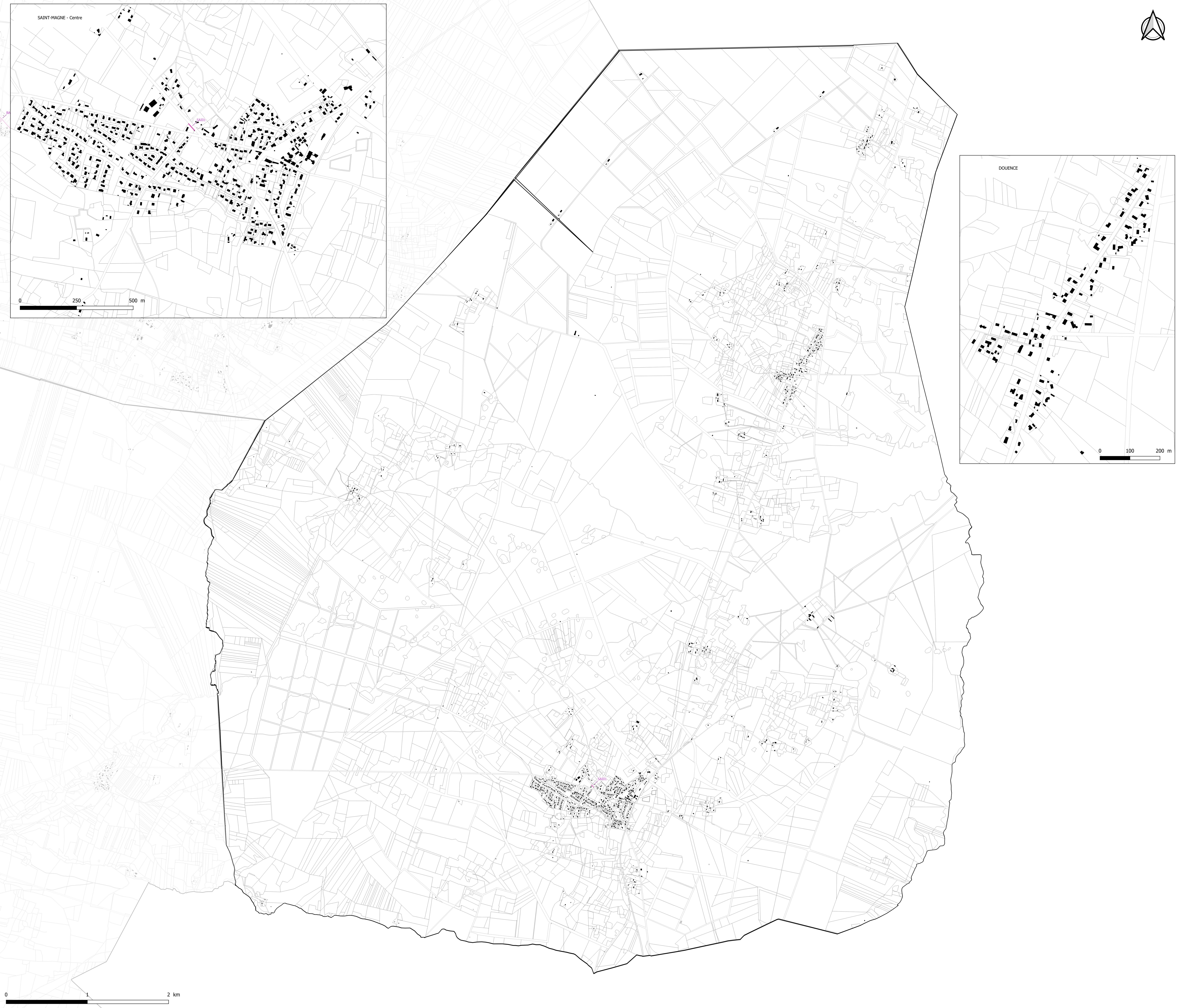
4.2.9 Risques

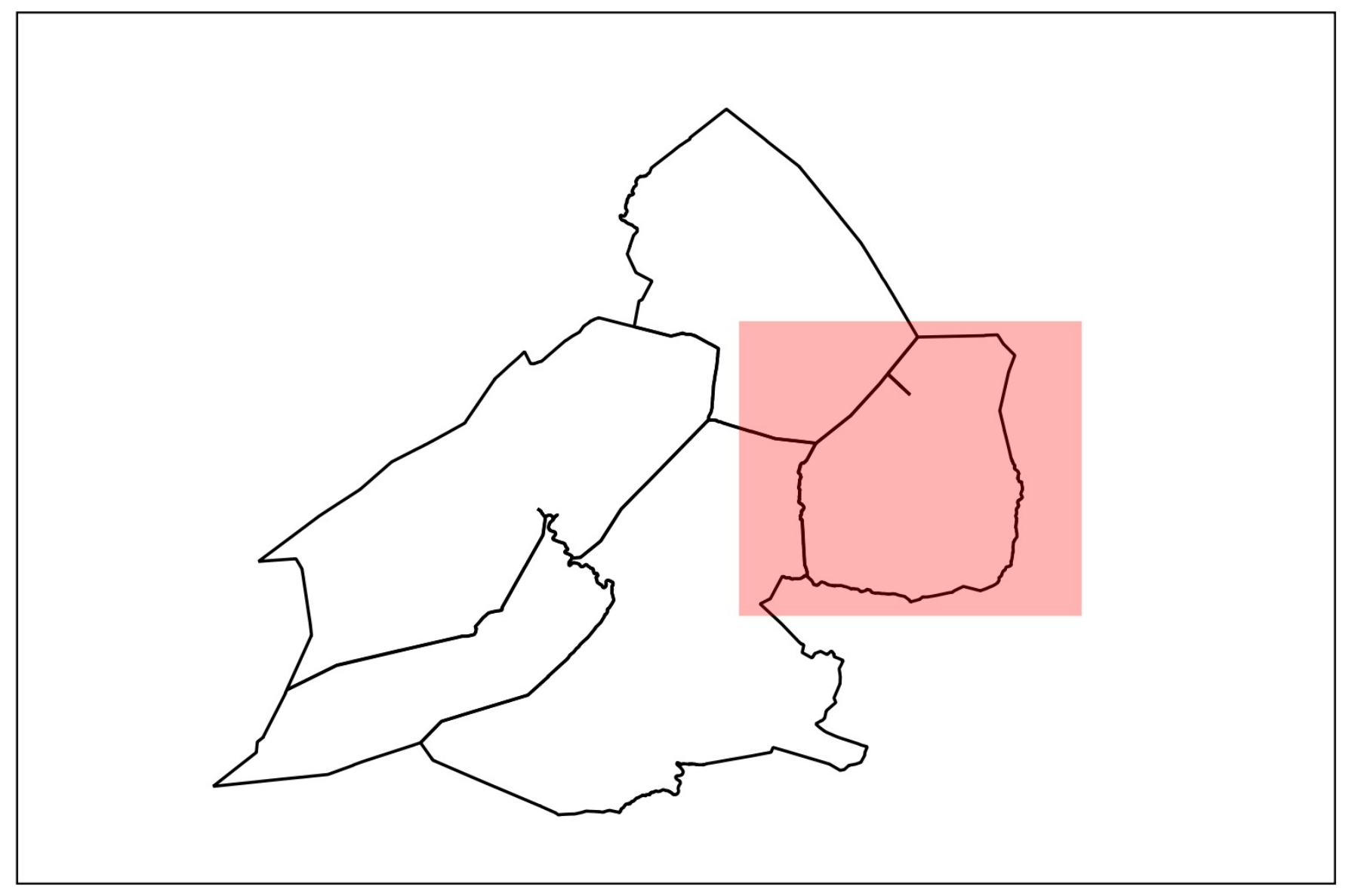
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024





Prescriptions surfaciques :

▨ Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Données de contexte :

■ Bâti

☐ Parcelles cadastrales

☐ Limites communales

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m²)
SAI01	Création d'une liaison piétonne	Commune	88,84

CITADIA

Citadia Conseil - 12 Rue Edouard Branly 82000 MONTAUBAN

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Val de l'Eyre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SAINT-MAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2 Règlement graphique

4.2.10 Emplacements réservés

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Président,

Echelle : 1:15 000

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Mission: PLUi de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre
Sources: DGFIP 2023
Réalisation: Citadia Conseil© le 20.06.2024