



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIÈRE

REÇU LE

10 JUL. 2019

PREFECTURE DU TARN

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

REVISION DU PLU			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
28 juin 2018	13 novembre 2018	14 décembre 2018	27 juin 2019

Approuvé le 27 juin 2019
Vu pour être annexé à la délibération
du 27 juin 2019
Le Maire,

Jean-Louis CABANAC



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

ZONE AU

RAPPEL :

- Les «dispositions générales» s'appliquent
- Les «dispositions communes» s'appliquent sauf dispositions contraires dans les présentes dispositions
- Les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU d' « En Rouch »

ARTICLE AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - Les constructions et installations destinées à l'industrie
 - Les constructions et installations destinées aux entrepôts

- **ARTICLE AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
 - Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone d' « En Rouch » doivent respecter les prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble à dominante d'habitat comportant au minimum 10 lots ou logements. Les opérations d'aménagement doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

- **ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
 - Les dépôts de véhicules
 - Le stationnement isolé des caravanes
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- **ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

- **ARTICLE AU-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les activités artisanales et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition que le pétitionnaire démontre qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets

- **ARTICLE AU-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.4 -- STATIONNEMENT**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **ARTICLE AU-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

3.1.1 - ACCES

Les dispositions communes s'appliquent.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE AUX

RAPPEL :

- Les «dispositions générales» s'appliquent
- Les «dispositions communes» s'appliquent sauf dispositions contraires dans les présentes dispositions

ARTICLE AUX-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **ARTICLE AUX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - Les constructions et installations destinées à l'habitation
 - Les constructions destinées à l'artisanat
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
 - Les constructions destinées aux salles de cinéma
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les constructions destinées aux bureaux
 - Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

- **ARTICLE AUX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qui s'inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

- **ARTICLE AUX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
 - Les dépôts de véhicules
 - Le stationnement isolé des caravanes
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

- **ARTICLE AUX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

- **ARTICLE AUX-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

- **ARTICLE AUX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE AUX-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE AUX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 70 mètres de l'axe de la route départementale n°56.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 6 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 65 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• ARTICLE AUX-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet de construction ou d'aménagement dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, (parti architectural, rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'inspirer du caractère du site où il doit s'insérer. Le volet paysager du dossier doit s'attacher à identifier ce caractère et à justifier le parti architectural d'ensemble retenu.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les constructions et installations doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs.

2.2.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Les toitures doivent présenter un aspect uniforme au niveau de leur couleur et du type de matériaux employés.

Il est préconisé des toitures horizontales et/ou à faibles pentes (inférieure à 20 %).

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage homogène vert ou blanc. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut ne doit pas dépasser 0,20 mètre

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes dans le cadre de la modification ou de la création d'un nouvel accès.

2.2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Les éléments bâtis identifiés comme éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et recensés dans l'annexe 1 des pièces écrites du règlement ne peuvent pas être démolis et doivent conserver leurs caractéristiques originelles.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE AUX-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.3.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements.

Des écrans de verdure peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'une construction ou installation destinée aux activités notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contigües d'une zone destinée à l'habitation.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que prévenir tout risque de pollution.

Les cours de manœuvre et les aires de stockage doivent obligatoirement être masqués par un écran végétal.

Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...*

- **ARTICLE AUX-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE AUX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

• **ARTICLE AUX-3.1 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les accès et les voiries doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

3.1.1 - ACCES

Les dispositions communes s'appliquent.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

• **ARTICLE AUX-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE AUXÉ

La zone **AUXÉ** correspond à la ZAC Ecosite. Elle comprend :

- Le sous-secteur **AUXÉ1** : secteur constructible, destiné à accueillir des activités classées ou non, à vocation principale de production industrielle ou de bureaux et de services. La visibilité de ce secteur, en bordure de la RD 60 exclut la possibilité de stockage extérieur apparent et nécessite un soin particulier quant à l'intégration paysagère, notamment par la recherche d'une volumétrie bâtie simple, d'une unité d'aspect des constructions, installations et clôtures, et d'une limitation stricte de l'impact visuel des enseignes.
- Le sous-secteur **AUXÉ2** : secteur constructible, destiné à accueillir principalement des activités tertiaires de type bureaux et services. Ce secteur est situé au cœur de l'Ecosite, à l'interface entre la vallée du Thoré et les sites de lagunages, nécessite une urbanisation et une mise en valeur économique adaptée. Il exclut la possibilité de stockage extérieur apparent et préconise des efforts d'intégration paysagère, notamment par la recherche d'une volumétrie bâtie simple, installations et clôtures, et d'une limitation stricte de l'impact des enseignes.
- Le sous-secteur **AUXÉ3** : secteur constructible, destiné à accueillir des activités classées ou non, à vocation principale de production industrielle.

ARTICLE AUXÉ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-après
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après
- Le stationnement permanent des caravanes
- Le camping, le caravaning
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- Les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article 2 ci-après.

Sont interdits également dans le secteur **AUXÉ** :

- Les constructions à usage de commerces, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-après

Sont interdits également dans le secteur **AUXÉ3** :

- Les constructions à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-après

Sont interdits également dans le sous-secteur **AUXÉ1** et **AUXÉ2** :

Les aires de stockage extérieur et dépôts de matériels

ARTICLE AUXE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**Dans le secteur AUXE :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence en permanence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone
 - que les locaux d'habitation soient d'une superficie inférieure à celle du bâtiment d'activité sans pouvoir excéder 70 m² de la surface de plancher et qu'ils soient intégrés au volume de la construction.
- Les constructions à usage de commerce à condition soit :
 - d'être liées à une activité de restauration
 - de ne pas générer de surface de vente de biens et de services à destination du particulier
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'installation elle-même soit peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises dans le périmètre de l'unité foncière où est implantée cette installation classée
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition :
 - d'être nécessaires à l'intégration des bâtiments et installations amis dans la zone, ou à la remise à niveau de l'assise des espaces de stationnement par rapport au terrain naturel
 - d'être nécessaires à la réalisation de bassins de rétention, ont l'implantation et la réalisation (bassins et clôtures éventuelles) doivent : être compatibles avec le PPRI en vigueur, et permettre le passage des engins mécaniques nécessaire à l'entretien des réseaux et espaces verts

Dans les sous-secteurs AUXE1 et AUXE2 :

- Les zones de stockage et entreposage, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone
 - qu'elles soient occultées à la vue depuis les routes départementales et depuis les voies d'entrée de la zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (mur à claire voie, brise vue, etc.) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, etc.)
- En complément des dispositions précédentes, dans les sous-secteurs AUXE1 et AUXE2, les constructions sont autorisées dans la limite des surfaces de plancher suivantes :
 - dans le sous-secteur AUXE1, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 100 800 m²
 - dans le sous-secteur AUXE2, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 30.600 m²

Dans le sous-secteur AUXE3 :

- Les zones de stockage et entreposage, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone
- Les constructions à usage de bureaux, à condition :

- qu'elles soient directement liées aux activités industrielles et artisanales autorisées sur le secteur et réalisée sur la même unité foncière que l'activité concernée

ARTICLE AUXE.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Dans tous les secteurs :

Il n'est autorisé qu'un seul accès automobile sur les voies publiques, sauf conditions techniques particulières ou de sécurité, justifiant d'une autre disposition.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention doit permettre la manœuvre de véhicules de transports sans empiéter sur l'espace public de desserte.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Dans le secteur **AUXE**, aucun accès direct depuis la RD 60 ou la future déviation correspondant à l'emplacement réservé n°5 n'est autorisé.

Voirie

Dans tous les secteurs :

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tout temps des véhicules contre l'incendie, la manœuvre et le retournement commode des poids lourds.

Les dimensions des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le secteur **AUXE** :

La localisation, l'emprise et la largeur des voies nouvelles publiques est portée au document graphique du PLU et précitée en annexe du règlement du PLU (« dispositions applicables aux espaces publics de la ZAC Ecosite »).

La création de voies publiques communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Voies primaires :
 - largeur minimale : 6 mètres
 - largeur minimale de plate-forme : 14,5 mètres
- Voies secondaires :
 - largeur minimale : 5 mètres
 - largeur minimale de plate-forme : 11,5 mètres

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres sauf justifications techniques ou de sécurité particulière. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUXE.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans le secteur **AUXE** les dessertes par les réseaux doivent se référer aux dispositions prévues par le programme des équipements de la ZAC Ecosite.

La desserte par les réseaux doit être adaptée à la nature et à l'importance des occupations et à la destination générale du secteur.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions prises pour l'équipement du secteur.

Dans le secteur AUXE, les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des emplacements à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux systèmes de lagunage présents au centre du projet, conformément aux dispositions prévues par le programme des équipements de la ZAC Ecosite.

De même, l'épuration des rejets industriels ou assimilables, sera réalisée après prétraitement, conformément aux dispositions prévues par le programme des équipements de la ZAC Ecosite.

Eaux pluviales

Dans tous les secteurs :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- Eaux des parkings et voirie internes : les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies par les toitures, les aires de circulation et de stationnement) doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement général de la zone. Les aires destinées à recevoir des poids lourds devront disposer d'un séparateur à hydrocarbures
- Eaux de toiture : les eaux recueillies par les toitures peuvent être rejetées au réseau pluvial ; l'utilisation de ces eaux pour l'arrosage des espaces verts sera favorisé

Dans le secteur AUXE3b :

- Eaux des parkings et voirie internes : les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies par les toitures, les aires de circulation et de stationnement) devront être stockées en respectant le dossier loi sur l'eau dans des dispositifs étanches à la parcelle. Ces dispositifs seront équipés d'une surverse vers le réseau pluvial collectif. Les aires destinées à recevoir les poids lourds devront disposer d'un séparateur d'hydrocarbures
- Eaux de toiture : les eaux recueillies par les toitures seront gérées à la parcelle sur la base des résultats de l'étude loi sur l'eau. Ces installations devront comporter des interconnexions entre les dispositifs de récupération en cas de dysfonctionnement de l'un d'eux, et une surverse au réseau pluvial en cas d'orage exceptionnel. Ainsi, le système de récupération des eaux de toiture devra être équipé d'un débit e fuite raccordé au réseau public afin de permettre en permanence un écrêtement. L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage sera favorisée

Réseaux divers

Les lignes de télécommunications, de gaz, et de distribution d'énergie électrique doivent être souterraines.

ARTICLE AUXE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUXE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

Elle peut être ramenée à 3 mètres pour les bâtiments et installations techniques publics ou privés, tels que locaux de contrôle, gardiennage, service, postes de transformation en énergie électrique. Une implantation autre pourra être autorisée, pour raisons techniques, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Toute construction doit être implantée à :

- 50 m minimum de l'axe de la voie rapide Castres-Mazamet
- 35 m minimum de l'axe de la voie urbaine Nord à créer, portée sur le plan en emplacement réservé (ER5)
- 25 m minimum de l'axe de la RD 60
- 10 m minimum de l'emprise SNCF.

Dans le secteur AUXE, cette distance doit être portée à 17,50 mètres minimum pour les constructions comportant des quais de chargement en façade de la voie publique.

ARTICLE AUXE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite exacte de propriété pourra être admise dans le cadre d'opérations d'aménagement de construction.

ARTICLE AUXE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas pour les installations techniques externes aux constructions.

Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace minimum de 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il ne résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE AUXE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur AUXE1, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur AUXE2, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur AUXE3a, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 75 % de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur AUXE3b, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 65 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUXE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 12 mètres.

Dans les sous-secteurs AUXE1 et AUXE2, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de :

- 17 mètres pour les constructions à usage industriel ou artisanal
- 12 mètres pour toutes les autres occupations autorisées aux articles 1 et 2 du présent titre

Des hauteurs supérieures pourront être admises si elles sont justifiées par des considérations techniques particulières.

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 17 mètres pour toutes les occupations visées aux articles 1 et 2 du présent titre, dans le sous-secteur AUXE3.

ARTICLE AUXE.11 - ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Intégration, développement durable :**

Des solutions doivent être recherchées pour assurer la cohérence d'aspect et le niveau général de qualité des matériaux des façades dans les perspectives visuelles des voies de desserte ou pour conférer une unité d'image pour la zone.

Les enseignes, l'environnement du bâti, les clôtures... doivent être intégrées à l'architecture des constructions et répondre à des critères de qualité, définis dans le cadre des opérations d'aménagement. Les dépôts à l'air libre de véhicules, de matériaux, doivent être en retrait d'au moins 3 mètres des clôtures de l'unité foncière et masqués par des plantations ou des écrans architecturaux soignés.

Bâtiments à usage d'activités :

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage,

La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être pré-laqués,

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

Les enseignes fixes, lumineuses ou non, doivent être appliquées en regard de la voie publique qui dessert l'activité et sans saillie au-delà de la hauteur admise pour les constructions.

Clôtures :

Les clôtures sont constituées soit :

- par une haie vive,
- par un grillage rigide à mailles larges, d'une hauteur maximale de 2,20 mètres.
- par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Dans le secteur AUXE :

1 – Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains.

Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traités de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existants, sites, paysages...). Les constructions de style particulier, par leur

architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés,... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

La construction de bâtiments HQE sera favorisée. En tout état de cause, la recherche de la meilleure intégration environnementale possible des bâtiments sera exigée.

Dans le sous-secteur AUX2 :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel, et non l'inverse.

L'implantation et l'orientation du bâtiment tiendra compte du contexte local et de l'environnement (morphologie de la parcelle, vents, ensoleillement, pente...).

Les vues sur les éléments emblématiques et de valorisation paysagère que sont la vallée du Thoré et les bassins associés aux lagunages seront préservés et mis en valeur.

2 – Volumétrie et Façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine industrielle ou tertiaire.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures devront être enduites ou revêtues de matériaux de parement autolavables de teinte sombre et unique pour un même bâtiment. Les couleurs vives ne seront autorisées que pour souligner les contours volumétriques (cornières) et la modénature des constructions.

Pour les matériaux de façade, ceux des toitures et es vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits. L'utilisation du bois est encouragée. Le nombre de matériaux visibles en façade doit être limité à 2 ou 3 maximum.

Les façades visibles depuis les voiries devront être soignées pour préserver la qualité d'image de la commune.

3 - Toitures

Les toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées, en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Les lignes d'acrotères seront horizontales et continues pour chacune des façades du bâtiment. Toutefois, les décrochements ponctuels destinés à souligner différentes parties ou fonctions du bâtiment sont possibles.

Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, notamment par rapport aux aspects de structure, de matériaux et de couleur des façades principales du bâtiment.

4 - Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- grillage de clôture : vert
- bardage horizontal métallique : gris
- maçonnerie : enduits tons sombres

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

5 – Abords, ouvrages annexes – Dépôts de déchets

Les abords des constructions, notamment ceux situés entre la voirie publique et les façades d'accès principales, doivent être aménagés soit en aire d'évolution pour véhicules avec revêtement de sol, soit en espaces végétaux paysagers, à l'exclusion des friches.

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.

6 - Clôtures

Les clôtures seront traitées en grille ou grillage. Il pourra être imposé un modèle de clôture permettant d'homogénéiser l'aspect visuel de la zone.

Leur hauteur ne pourra excéder 2,10 mètres.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties de slots.

Les portails d'entrée, ou dispositifs marquant l'entrée, devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal. Le retrait des portails ou barrières par rapport à l'alignement est autorisé pour une profondeur au moins égale à 2 mètres.

L'utilisation de rochers ou blocs béton massif ne peut être admise pour faire obstacle au déplacement des véhicules ou pour servir de façon apparente au maintien des talus artificiels.

7 – Aires de dépôt et de stockage (non compris des aires d'exposition)

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD 60, depuis la voie urbaine nord prévue à l'emplacement réservé n° 5 et depuis l'ensemble des voies de desserte interne de la zone.

Elles seront disposées avec un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives.

Dans les sous-secteurs Auxe1 et Auxe2, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vie, etc.).

Dans les autres secteurs, elles pourront être accompagnées d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, etc.).

Enseignes, signalétiques et publicités

Les enseignes devront exclusivement rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisés les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades sans débordement en dehors des volumes du bâtiment.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire. Devront être clairement mentionnés la forme, la nature, les couleurs qui la composent ainsi que son implantation précise. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Ultérieurement, toute installation de nouvelles enseignes, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

Les dispositifs signalétiques lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité, ou ceux visant à éclairer la façade principale des bâtiments, les aires de parking ou de stockage en extérieurs, sont autorisés à partir de postes d'éclairage dont la hauteur n'excède pas 6 mètres sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée et que la source éclairante reste non visible depuis les voies publiques quelles qu'elles soient.

ARTICLE AUXE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Normes minimales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des installations et au fonctionnement de l'établissement (employés, visiteurs, livraisons, chargement, déchargement, etc.) doit être assuré en dehors des voies publiques et les aires de stationnement doivent comporter un revêtement de sol.

Les règles suivantes devront être respectées :

- Etablissements industriels : 1 place pour 80 m² de l'emprise au sol de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de l'emprise au sol, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de l'emprise au sol
- Etablissement artisanal : 2 places de stationnement lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface de plancher. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher, y compris les bâtiments publics
- Equipements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- Logements de fonction : 1 place de stationnement par logement

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la surface de plancher proportionnellement pour le calcul de nombre de places de stationnements nécessaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans le présent article est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2 – Modes de réalisation :

La surface à prendre en compte pour une place stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m² (comprenant la place, son accès et l'aire de manœuvre).

La réalisation du stationnement peut s'effectuer sous forme de parkings en plein air avec ombrage, en semi-enterré ou enterré sous immeuble.

Le stationnement sera dissimulé à la vue depuis la RD 60 et depuis la voie urbaine nord prévue à l'emplacement réservé n° 5.

Dans les sous-secteurs AUXE1 et AUXE2, les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.

3 – Deux roues :

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé. Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnements réservé aux véhicules.

ARTICLE AUXE.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 13 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés en espaces verts à hauteur minimale de 15 % de l'unité foncière.

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter des plantations. L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites de clôture. Un soin particulier d'intégration paysagère est à rechercher dans le cas de stockage excédant une hauteur de 3 mètres.

Dans le secteur AUXE :

La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, haies, sujets feuillus de haute tige, etc.) ou d'une végétation de feuillus existante sur la parcelle devra être prise en compte dans l'organisation et l'urbanisation des unités foncières et des parcelles, préservée et mise en valeur dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, en fonction des usages qu'ils supportent :

- les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts
- les sols laissés non construits ou traités pour le stationnement, l'évolution des véhicules, les stockages en plein air, doivent être traités en espaces verts
- un espace libre traité en espace vert doit être maintenu entre les limites de l'unité foncière et les aires de stockage à l'air libre
- l'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos

Les espaces verts en plein terre devront représenter un minimum de :

- 15 % pour le sous-secteur AUXE1 et AUXE3
- 30% pour le sous-secteur AUXE2

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, pour constituer des unités paysagères de qualité, pour préserver des espaces « tampon » avec des habitations riveraines, ou pour mettre en valeur le parti général d'aménagement de la ZAC Ecosite. Ces prescriptions de localisations sont portées au document graphique réglementaire.

Dans les sous-secteurs AUXE1 et AUXE2, les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Les essences végétales plantées devront s'inspirer de la végétation locale et être adaptées à la nature des sols et à l'usage des espaces.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres, etc. Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont interdites.

Il est interdit de relier les systèmes d'arrosage des espaces verts au réseau d'eau potable. Seuls les systèmes alternatifs d'alimentation par captage ou récupération des eaux de toiture par exemple sont autorisés.

ZONE 2AU

RAPPEL :

- Les «dispositions générales» s'appliquent
- Les «dispositions communes» s'appliquent sauf dispositions contraires dans les présentes dispositions

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE 2AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
 - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU-1.2
- ARTICLE 2AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
 - Dans la zone 2AU et le secteur 2AUX :
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- ARTICLE 2AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS
 - Dans la zone 2AU et le secteur 2AUX :
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
 - Les dépôts de véhicules
 - Le stationnement isolé des caravanes
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE 2AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

