



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COPIE POUR INFORMATION

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIÈRE

REÇU LE

10 JUIL. 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 U1

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 la zone U1 du centre-ville

ARTICLE U1-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

• ARTICLE U1-1.1 : 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 (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U1-1.2 : 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 doivent respecter les prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

• ARTICLE U1-1.3 : 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 U1-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

• ARTICLE U1-1.5 : 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 U1-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

En sus, le changement de destination à vocation d'habitat des constructions et installations situées en rez-de-chaussée et repérées sur les pièces graphiques du règlement est interdit (rue Jean-Jaurès, avenue Victor Avérous, avenue Henri Simon et boulevard de la République).

Tout projet associant des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

ARTICLE U1-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

• ARTICLE U1-2.1 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.

Les règles suivantes sont applicables aux constructions et installations qui ne sont pas soumises aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à l'alignement des constructions avoisinantes
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 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 et de la volumétrie des constructions limitrophes 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 annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'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.

Les règles suivantes sont applicables aux constructions et installations qui ne sont pas soumises aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 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 et de la volumétrie des constructions limitrophes 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 annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'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 dispositions communes s'appliquent.

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.

Les règles suivantes sont applicables aux constructions et installations qui ne sont pas soumises aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La hauteur des constructions et installations doit être comprise entre les hauteurs des constructions limitrophes sans toutefois dépasser 10 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

Non réglementé.

- **ARTICLE U1-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles suivantes sont applicables aux constructions et installations qui ne sont pas soumises aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 - FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les dispositions communes s'appliquent.

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 U1-2.3 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 règles suivantes sont applicables aux constructions et installations qui ne sont pas soumises aux prescriptions du règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE U1-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent, excepté :

Une place de stationnement minimum par logement, pour les constructions à usage d'habitation.

Aucune obligation de création de stationnement n'est imposée à l'une ou l'autre des conditions ci-après :

- Si le terrain concerné est impropre à recevoir du stationnement en plein air, du fait de sa localisation dans le cœur central ancien ceinturé par les boulevards Gambetta, de la République et le ruisseau du Montimont
- Si le terrain concerné fait partie d'une continuité architecturale ou urbaine à préserver (cf. indication portée au document graphique)
- Si, pour les terrains de petite taille inférieure à 400 m² les constructions existantes ou envisagées occupent plus de 50 % de l'unité foncière

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

Cette obligation n'est pas imposée pour la restauration ou le changement de destination sans extension de la surface de plancher d'un bâtiment existant, ainsi que pour la restauration ou la construction à destination de logements locatifs sociaux publics ou privés.

Les immeubles desservis par des voies existantes de moins de 5,50 mètres de chaussée, ou de voies aménagées pour la priorité d'usage par les piétons, sont dispensés d'obligations de création de stationnement.

ARTICLE U1-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE U2

RAPPEL :

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

ARTICLE U2-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

• ARTICLE U2-1.1 : 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 (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U2-1.2 : 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

• ARTICLE U2-1.3 : 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 U2-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

• ARTICLE U2-1.5 : 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 U2-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U2-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE U2-2.1 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 :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à l'alignement des constructions avoisinantes
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 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 et de la volumétrie des constructions limitrophes 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 annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'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 :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 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 annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'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 dispositions communes s'appliquent.

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 10 mètres.

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

2.1.6 - 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.

Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 65 % de celle-ci.

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

- **ARTICLE U2-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les dispositions communes s'appliquent.

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 U2-2.3 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 dispositions communes s'appliquent.

De plus, sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et gazonné).

- **ARTICLE U2-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U2-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE U3

RAPPEL :

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

ARTICLE U3-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

• ARTICLE U3-1.1 : 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 (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U3-1.2 : 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

• ARTICLE U3-1.3 : 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 U3-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

• ARTICLE U3-1.5 : 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 U3-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U3-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE U3-2.1 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 de l'alignement des 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 et de la volumétrie des constructions limitrophes 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 annexes de moins de 50 m² et aux piscines ainsi qu'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 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 annexes de moins de 50 m² et n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, aux piscines ainsi qu'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 dispositions communes s'appliquent.

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 7 mètres.

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

2.1.6 - 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 20 % de l'unité foncière.

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

• ARTICLE U3-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- Soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie, d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètres de haut maximum surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ou d'une clôture à clair voie (bois ou similaire) n'excédant pas 2 mètres au total

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation à être utilisés en tant que clôture est interdite

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 U3-2.3 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 dispositions communes s'appliquent.

De plus, sur chaque unité foncière, 50 % au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale* et gazonné).

- **ARTICLE U3-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U3-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UE

RAPPEL :

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

ARTICLE UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**• ARTICLE UE-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 et installations destinées au commerce et aux activités de service
- Les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

• ARTICLE UE-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

• ARTICLE UE-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 UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

• ARTICLE UE-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

• ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de l'alignement nécessaire au respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général. Les choix en matière d'implantation des constructions et installations doivent permettre de limiter les effets d'ombre portée sur les constructions existantes.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives nécessaire au respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général. Les choix en matière d'implantation des constructions et installations doivent permettre de limiter les effets d'ombre portée sur les constructions existantes.

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limites séparatives à condition de prendre en compte l'implantation et la volumétrie des constructions limitrophes afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, du front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• ARTICLE UE-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 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

• ARTICLE UE-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

De plus, une attention particulière doit être portée au traitement paysager, notamment le long de la RD 56.

• ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UL

RAPPEL :

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

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

• ARTICLE UL-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UL-1.2

• ARTICLE UL-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme

• ARTICLE UL-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de 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 UL-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

• ARTICLE UL-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

• ARTICLE UL-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

• ARTICLE UL-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la route nationale n°112.

L'implantation des constructions et installations n'est pas réglementée pour les autres voies et emprises existantes ou à créer.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE UL-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE UL-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UX

RAPPEL :

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

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

• **ARTICLE UX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions et installations destinées à l'industrie dans le secteur UXc

• **ARTICLE UX-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Dans la zone UX et le secteur UXc :
 - 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
 - Les constructions et installations destinées au commerce de détail à condition que la surface de vente soit supérieure à 800m²
- Dans le secteur UXa :
 - Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aéroport de « Castres-Mazamet »

• **ARTICLE UX-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 et les garages collectifs de 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 UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

• **ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementé.

ARTICLE UX-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE UX-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 20 mètres de l'axe de la route départementale n°621.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou 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 dispositions communes s'appliquent.

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.

Dans la zone UX et le secteur UXc, la hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 15 mètres sauf justifications techniques particulières.

Non réglementé dans les secteurs UXa et UXb.

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.

Dans la zone UX, l'emprise au sol ne doit pas excéder 65 %.

Non réglementé dans les secteurs UXa et UXb.

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

• ARTICLE UX-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 visibles (3 maximum de chaque).

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 UX-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 contiguës d'une zone destinée à l'habitation. Ils doivent être constitués d'arbres ou arbustes d'essences locales*.

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 UX-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent, excepté :

- Constructions destinées au commerce et aux activités de service ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Non règlementé

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UZ

La zone **UZ** est une zone équipée qui correspond à la ZAC du Causse. Elle comprend :

- Le **secteur UZB**, principalement destinée à accueillir des activités de production industrielle pouvant comprendre des entreposages à l'air libre. Les activités admises devront être ni polluantes, ni contraignantes pour leur environnement (bruit, poussières...). Des efforts d'intégration au paysage seront recherchés au travers d'une volumétrie simple, l'unité d'aspect des constructions, installations et clôtures, une limitation stricte de l'impact visuel des enseignes.
- Le **secteur UZC**, principalement destiné à accueillir des activités technologiques industrielles et de services susceptibles de faire l'objet d'une intégration très soignée du point de vue de l'architecture et du traitement des abords et clôtures. Les dépôts ou entreposages ne sont pas autorisés.

Ces secteurs sont partiellement concernés par le risque mouvement de terrain. Un P.P.R mouvement de terrain pour le risque retrait gonflement des argiles a été prescrit.

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ.2
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage
- les constructions à usage commercial incluant des surfaces de vente au public
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UZ.2
- 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 à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZ.2
- dans le secteur UZC, les aires de stockage extérieures et dépôts de matériels

ARTICLE UZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités
- Les aires de stationnement des véhicules particuliers et de transport liées aux activités admises
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux besoins de gardiennage des locaux d'activités. Ces constructions sont limitées à 70 m² de la surface de plancher et doivent être intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les bassins de rétention, et les clôtures à condition que leur implantation permette le passage des engins mécaniques nécessaire à l'entretien des réseaux et espaces verts

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à l'intégration paysagère des bâtiments, installations et des espaces de stationnement admis dans le zone, ou nécessaires à la remise à niveau de leur assise par rapport au terrain naturel
- Dans le secteur UZB, les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone et qu'ils ne concernent pas les unités foncières d'implantation des constructions dont les façades, repérées au document graphique, doivent présenter une qualité architecturale soignée du fait de leur situation au regard des principaux axes de circulation
- Si leur caractère est compatible avec la zone et sous réserve que leurs nuisances soient maîtrisées :
 - Les ouvrages et travaux soumis à déclaration
 - Les installations et travaux divers
 - Dans les secteurs UZB et UZC, 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
- Dans les secteurs UZC, les bureaux liés à l'exploitation des activités
- Dans le sous-secteur UZCa, uniquement les activités de service

L'ensemble des secteurs doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme.

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

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Il n'est autorisé aucun accès direct du sous-secteur UZB et UZC avec la voie rapide Castres-Mazamet et avec la RN 112.

Voirie

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 accès privés doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité de leurs utilisateurs et des usagers de la voie publique.

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention doit permettre la manœuvre de véhicules de transport 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.

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

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plateforme : 7 mètres
- conformité avec la position et les caractéristiques des voies telles qu'elles sont définies par le document graphique

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

La desserte par les réseaux doit être adaptée à la nature et à l'importance des occupations et de 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.

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 au réseau d'assainissement existant destiné au recueil des effluents de type urbain et, après pré-traitement, des eaux industrielles ou assimilables suivant la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Les eaux collectées par le réseau public d'eaux pluviales ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans le milieu naturel (du point de vue quantitatif et qualitatif).

- **Eaux des parkings et voies internes** : Les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies sur les aires de circulation et de stationnement) doivent être conduites aux exutoires prévus à cet effet par l'aménagement pluvial de la zone. Les aires destinées à recevoir des poids lourds devront disposer d'un séparateur à hydrocarbures.
- **Eaux de toitures** : Les eaux recueillies par les toitures sont 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 collectif en cas d'orage exceptionnel. Ainsi, le système de récupération des eaux de toiture devra être équipé d'un débit de fuite accordé au réseau public afin de permettre en permanence un écrêtement. L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage sera favorisée. Afin de mettre en œuvre des dispositifs de compensation à la parcelle, les règles de dimensionnement suivantes sont à respecter pour les ouvrages collectant uniquement les surfaces de bâtiments : Ils seront dimensionnés pour une rétention jusqu'à l'occurrence 30 ans, les volumes contenus dans ces ouvrages ne participeront pas aux ruissellements rejoignant le Thoré, une hauteur utile de 1.3 m devra être respectée lors de la réalisation de chaque bassin et le ratio de dimensionnement du volume des ouvrages est fixé à 400 m³/ha.

Réseaux divers

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

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans l'emprise des voies ou aux constructions et clôtures admises.

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Pour le secteur UZB, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux :

- à 10 mètres minimum en retrait de l'emprise des voies
- à 17,50 mètres pour les bâtiments dont la façade est aménagée sous forme de quai de déchargement,
- à 3 mètres minimum pour des constructions à usage de contrôle, gardiennage, services

En outre, un retrait de 50 mètres est imposé à partir de l'axe de la RN 112, et de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 56.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux prescriptions particulières de retrait, s'il en existe, portées au document graphique du PLU.

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

Les constructions nouvelles doivent être en retrait d'au moins 5 mètres.

Dans le sous-secteur UZCa, les constructions pourront être en ordre général continu. En cas de retrait, la distance à la limite latérale sera d'au moins 5 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UZC, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le 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 UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 60 % de l'unité foncière dans le secteur UZB
- 50% de l'unité foncière dans le secteur UZC
 - pouvant être portée à 60% de l'unité foncière dans le sous-secteur UZCa, lorsque sont réunies les conditions particulières fixées aux articles UZ.2, UZ.12 et UZ.13 pour ce sous-secteur

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UZB, 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 implantées sur des unités foncières inférieures à 2500 m², 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.

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

Dans le sous-secteur UZBa, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au faitage délimitant le volume des constructions est de 32 mètres.

Dans le **secteur UZC**, 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. Le nombre de niveaux de constructions est limité à R+2.

Dans le **sous-secteur UZCa**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 7 mètres.

ARTICLE UZ.11 - ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Un ensemble de mesures est prévu pour assurer l'intégration paysagère et la qualité de l'urbanisme de la zone, notamment en référence à la proximité de la RN 112.

Conditions générales

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol, y compris les clôtures et portails, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'aspect visuel paysager et l'architecture des constructions seront soigneusement étudiés, notamment pour les façades repérées au document graphique, en vue de garantir l'unité qualitative au long de certains espaces publics particulièrement sensibles pour le paysage urbain interne à la zone, ou vues à partir des « fenêtres de vue à préserver » depuis la RN 112. En particulier le stationnement devra y être dissimulé à la vue.

La réalisation des finitions extérieures des bâtiments doit être assurée au moment de la mise en service des constructions.

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de construction à haute qualité environnementale (HQE) est autorisé.

Des écrans visuels paysagers sont imposés suivant la localisation portée au document graphique. Ils feront l'objet d'une mise en œuvre harmonisée et soignée.

Dans le **secteur UZC**, un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, ouvrages, clôtures et espaces paysagers internes à la zone, des perspectives et vues à partir des voies rapides locales, des abords de la zone et des voies structurantes de la ZAC du Causse contiguë.

Le caractère bocager existant devra être préservé et intégré par les traitements paysagers du projet architectural.

Façades

Des règles générales sont édictées concernant l'aspect extérieur des constructions en vue de l'intégration générale et de la recherche d'une bonne image pour l'ensemble :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings...) est interdit, pour toutes constructions et installations
- pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction. L'utilisation sur de grande surface de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite

Toitures

Les toitures ne comporteront pas de pentes apparentes.

Les lanterneaux visibles en superstructure sont autorisés.

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

Dans le cadre de projets novateurs, notamment ceux prenant particulièrement en compte l'environnement (type constructions Haute Qualité Environnementale), les toitures dont la pente et les matériaux de couverture sont différents de ceux imposés en règle générale peuvent être autorisées : les toitures favorisant la rétention d'eau à la parcelle (type toitures végétalisées) sont ainsi recommandées.

Abords

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 espace végétal paysager, à l'exclusion de friches.

Les aires de stationnement seront traitées avec un revêtement dont la teinte sera claire et se rapprochera des teintes traditionnelles des constructions du Causse.

Les coffrets techniques de toute nature, les emplacements de containers situés en bordure de voie publique doivent être intégrés dans un ensemble architectural cohérent en atténuant l'impact visuel et paysager.

Clôtures

Les clôtures sur mur bahut sont proscrites.

Il pourra être imposé un modèle de clôture permettant d'homogénéiser l'aspect visuel de la zone.

Les clôtures devront être aérées (type clôtures grillagées ou végétalisées) et leur hauteur sera de 2 mètres dans les **secteurs UZB et UZC**. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des contraintes exceptionnelles de sécurité, sans pouvoir toutefois excéder 4 mètres.

Dans le **secteur UZB**, la couleur des clôtures métalliques sera blanche de préférence, afin d'établir une harmonie avec les clôtures existantes.

Dans le **secteur UZBa**, la couleur des clôtures métalliques sera de teinte similaire à celle des constructions.

Dans le **secteur UZC**, la couleur des clôtures métalliques sera foncée (vert foncé, noir) de préférence, dans un souci d'intégration paysagère du matériau utilisé.

Pour les clôtures végétalisées, les essences « exotiques » sont proscrites et le choix des végétaux utilisés devra se conformer au cahier de recommandations architecturales et paysagères.

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 pour les **secteurs UZB et UZC**.

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

Dans le **secteur UZC**, les coffrets techniques de toute nature, les emplacements de containers situés en bordure de voie publique doivent être intégrés dans un ensemble architectural cohérent atténuant l'impact visuel.

Dans le **secteur UZCa**, les clôtures ne sont pas admises, sauf pour des raisons de sécurité publique et de risques d'accident.

Signalétique et éclairages

L'éclairage extérieur des bâtiments et des aires de parking ou de stockage en extérieur est possible à partir de postes d'éclairage dont la hauteur n'excède pas 6 mètres, et de projecteurs sur bâtiment ou candélabre dont la source éclairante reste non visible depuis les voies publiques, quelles qu'elles soient.

Aires de stockage et de manutention

Applicable aux zones UZB :

Ces aires, lorsqu'elles sont autorisées (cf. article UZB2-2-8) doivent être séparées des voies bordant le terrain par une bande paysagère arborée formant écran visuel d'au moins 5 mètres de largeur ou être implantées en arrière des constructions réalisées sur le terrain aux abords de ces voies.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, des installations et au fonctionnement de l'établissement (employés, visiteurs, livraisons, chargement, déchargement...) 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 :

- **Bureaux** : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- **Établissements industriels** : une place de stationnement pour véhicule léger 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.
- **Logements de gardiennage** : 1 place de stationnement par logement.

Pour le secteur UZC :

- **Équipements hôteliers et de restauration** : 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- **Équipements publics d'agglomération** : 1 place de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher.
- **Établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 100 m² et une place pour deux lits médicalisés.
- **Logements de fonction** : 1 place de stationnement par logement.

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

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 stationnement réservé aux véhicules.

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

Les aires de stationnement seront dissimulées à la vue depuis la RN 112 en particulier dans les percées visuelles repérées dans le plan d'aménagement.

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

Pour le secteur UZB :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parkings à l'air libre doivent être aménagés et plantés en vue d'intégrer la construction dans le paysage naturel et urbain. Les aires de stationnement seront traitées avec un revêtement dont la teinte sera claire et se rapprochera des teintes traditionnelles des constructions du Causse.

Les sols laissés non construits ou traités pour le stationnement, l'évolution des véhicules, les stockages en plein air, les espaces verts, doivent être nivelés, plantés ponctuellement d'arbustes ou d'arbres adaptés au site et débarrassés régulièrement des plantes de friche.

Un espace libre d'une largeur au moins égale à 5 mètres doit être maintenu entre les limites de l'unité foncière et les aires de stockage à l'air libre (cf. article 11) et doit être planté.

Les dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales peuvent permettre l'arrosage des espaces verts (cf. UZ.4).

Pour le secteur UZC :

Les haies, boqueteaux, arbres adultes de belle venue, sont à préserver ou à remplacer par des groupements végétaux et sujets isolés de valeur équivalente.

Des plantations en lisière de propriété pourront être imposées pour restituer la trame bocagère existante ou intermittente. Seules les essences locales seront autorisées, dans un souci de continuité de la trame verte existante et d'insertion paysagère.

Les parkings à l'air libre peuvent être aménagés et plantés en vue d'intégrer la construction dans le paysage naturel et urbain. Les essences « exotiques » seront proscrites.

Les sols laissés non construits ou traités pour le stationnement, l'évolution des véhicules, les stockages en plein air, les espaces verts, doivent être nivelés, plantés ponctuellement d'arbustes ou d'arbres adaptés au site et débarrassés régulièrement des plantes de friche.

Des structures architecturales destinées à couper le vent, créer des ombrages, sont admises y compris en limite de parcelle.

Une continuité d'aspect paysager est à rechercher entre le secteur d'espaces naturels NZ et les abords des constructions rapprochées de ces espaces.

Dans le sous-secteur UZCa, des plantations doivent être réalisées (abords des constructions, parkings paysagers) et sont destinées à prolonger sur l'extérieur le caractère paysager particulier du Parc du Château du Causse.

Dans les espaces attenants à la RN112, sur une distance d'au moins 100 mètres, les terrassements et remblais éventuels, les espaces verts et plantations, les clôtures et écrans s'accorderont à la composition paysagère réalisée dans l'emprise de la voie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Des dispositifs de collecte des eaux pluviales recueillies dans les espaces aménagés imperméabilisés peuvent permettre l'arrosage des espaces verts. (cf. Article 4).

ARTICLE UZB 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n°2014-366 du 24 mars 2014.