

**COMMUNE DE LABRUGUIÈRE**

**PLU**

**Plan Local d'Urbanisme**

**REGLEMENT**

**Modification 17 octobre 2007**

# SOMMAIRE

---

|  | Pages     |
|--|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b> .....                      | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I</b> .....                           | <b>4</b>  |
| <b>REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES</b> ..... | <b>4</b>  |
| <b>À L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....            | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II</b> .....                          | <b>11</b> |
| <b>ZONE U1</b> .....                           | <b>12</b> |
| <b>ZONE U2</b> .....                           | <b>16</b> |
| <b>ZONE UX</b> .....                           | <b>20</b> |
| <b>ZONE UZ</b> .....                           | <b>24</b> |
| <b>ZONE AU</b> .....                           | <b>36</b> |
| <b>ZONE AUX</b> .....                          | <b>42</b> |
| <b>ZONE AU0</b> .....                          | <b>55</b> |
| <b>ZONE A</b> .....                            | <b>56</b> |
| <b>ZONE N</b> .....                            | <b>60</b> |

# INTRODUCTION

## 1 - Cadre réglementaire

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Labruguière.

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

## 2 - Description des zones du PLU

### Caractéristiques générales des zones du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines en zones à urbaniser**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et forestières**, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.** Leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

## **Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.**

### ■ **Zone U1**

Centre ville historique constitué de bâti en ordre continu avec une prédominance de l'espace public, de la mixité urbaine (commerces, équipements, habitat) et du caractère patrimonial de l'ensemble (le centre historique fait l'objet d'une étude de ZPPAUP Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), la zone U1 comprend les hameaux agglomérés anciens.

### ■ **Zone U2**

Quartiers anciens et récents fortement liés au centre ville, à caractère résidentiel dominant (constructions individuelles, groupées, collectives) et d'équipements publics (socio éducatifs, sportifs).

### ■ **Zone UX**

Zone d'activité existante : industrie, artisanat, commerce, services. Elle comprend :

**Le secteur UXa** où sont regroupés les équipements techniques de l'aéroport, l'aérogare et les fonctions de services associés.

**Le secteur UXb** correspondant au site de la tarnaise des panneaux.

### ■ **Zone UZ**

Zone d'activité existante correspondant à la ZAC du Causse. Elle comprend :

**Le secteur UZB** destinée à l'implantation d'activités de production industrielle.

**Le secteur UZC** destinée à accueillir des activités technologiques, industrielles et de services.

**Le secteur UZD** destiné aux activités industrielles en lien avec le pôle « Chimie fine – biosanté ».

### ■ **Zone AU**

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour l'habitat et les équipements, l'urbanisation de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement définies pour chacune d'elle. Elle comprend :

**Le secteur AUh** d'extension de mise en cohérence urbaine des développements récents des hameaux.

**Le secteur AUI** d'aménagement d'un espace naturel pour les loisirs, le sport et le tourisme.

### ■ Zone AUX

Zone non équipée réservée à l'urbanisation future pour les activités. Elle comprend :

**Le secteur AUX2**, destiné à l'extension des zones d'activité existantes, l'urbanisation de ces zones devra respecter les orientations d'aménagement définies pour chacune des zones suivantes : Pont Trinquat, La Tignarié.

**Le secteur AUXE**, destinée à l'urbanisation dans le périmètre de la ZAC Ecosite.

**Le secteur AUX3**, urbanisable après modification du PLU, il regroupe les secteurs destinés à certaines parties de la zone d'activité du Causse et de l'Ecosite.

### ■ Zone AU0

Destinée à une urbanisation à long terme dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU. Cette zone ne comporte pas de règlement.

### ■ Zone A

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Seules les installations agricoles y sont autorisées.

### ■ Zone N

Espaces naturels à préserver au titre du paysage ou de l'environnement. Seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes et les constructions nécessitées par l'exploitation agricole, sous condition d'intégration paysagère. Elle comprend :

**Le secteur Ne** destiné à recevoir l'implantation de station d'épuration pouvant traiter les effluents industriels de la zone d'activité du Causse.

**Le secteur Nv** destiné à la protection des espaces verts compris dans la ZAC du Causse, dans lequel sont admises des installations destinées aux sports et activités de loisirs et des aménagements paysagers.

# **TITRE I**

## **REGLES ET DEFINITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES**

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet du titre II. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone au titre II, elle se substitue expressément à la règle générale.

### **Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les dispositions applicables sont, elles, prévues dans chaque zone.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

### **Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Les dispositions applicables sont, elles, prévues dans chaque zone.

### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres et un trottoir de 1,80 mètre réservé aux piétons conformément à la norme en vigueur. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensembles.

## **Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1. Eau :**

#### **1.1 Eau potable :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **1.1 Eau industrielle :**

Les dispositions sont celles prévues dans les secteurs desservis.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

##### **Eaux usées, assainissement collectif**

Tout terrain, sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées, doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments construits, permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales au domaine public.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

### **3. Electricité et autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

## **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Les dispositions applicables sont, elles, prévues dans chaque zone.

## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions applicables sont, elles, prévues dans chaque zone.

## **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est le total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière.

Ne sont pas comprises dans ce décompte les terrasses directement établies sur le sol naturel, les piscines, l'emprise des murs de soutènement ou de clôture.

L'emprise au sol est la surface au sol exprimée en valeur absolue (m<sup>2</sup>) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

Soit une hauteur de façade, mesurée :

à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,  
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementé sous réserve des dispositions de l'article 11.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Intégration, développement durable :**

Les constructions, quelles qu'elles soient : habitat, annexes, activités industrielles ou agricoles, équipements, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles (bioclimatique) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel.

### **Aspect général :**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Les balcons, escaliers et tous éléments en saillie seront intégrés au volume et à l'architecture du bâtiment.

Les constructions implantées en zone de pente doivent être conçues de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements. Les talus et enrochements destinés au maintien de terrains instables doivent faire l'objet d'une intégration paysagère (végétation, revêtement de terre ...).

### **Toitures :**

Le matériau de couverture est la tuile (canal ou romane), la pente des toitures est d'environ 33 %.

D'autres matériaux peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou d'architecture, sous réserve de ne pas nuire à l'harmonie visuelle et architecturale environnante.

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne nuisent pas à l'harmonie visuelle et architecturale environnante.

### **Façades :**

La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région et respecter le « nuancier » communal, lorsqu'il existe, et le périmètre défini pour son application.

### **Détails d'architecture divers :**

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie
- Les constructions d'annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> sont autorisées sous réserve de leur intégration à l'environnement naturel et bâti. Elles doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction et faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.

Pour les bâtiments d'activités, sont préférés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

### **Clôtures :**

Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres de pays appareillées, en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), en bois ou matériaux synthétiques s'apparentant au bois naturel ou peint, d'une hauteur maximum de 2 mètres sauf cas particulier de prolongement de mur existant de hauteur supérieure et 2,20 mètres dans le cas de murs de séparation entre habitat jumelé ou en bande.
- 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.

## **Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics.
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants.
- Deux places de stationnement pour les établissements artisanaux, lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.
- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement à l'air libre est, au minimum, de 25 m<sup>2</sup> (comprenant la place, son accès et l'aire de manœuvre).

### **Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités 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.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

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...

### **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Les dispositions applicables sont, elles, prévues dans chaque zone.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE  
DES DIFFERENTES ZONES DU PLU**

# ZONE U1

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE U1

**La zone U1** correspond au centre ville historique et aux cœurs de hameaux. Le bâti est en ordre continu, avec une prédominance de l'espace public dans l'organisation urbaine

Elle répond aux besoins de mixité : habitat permanent, commerces et services, équipements centraux et espaces publics attractifs.

Cette zone est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

L'objectif poursuivi par la commune est de revivifier l'habitat, les activités économiques, les commerces, les équipements et services qui s'exercent dans cette zone et pour cela, d'inciter à la restauration de l'immobilier, à des restructurations urbaines locales. Il est souhaité la création de logements confortables afin de favoriser le peuplement du centre avec en particulier la création de logements locatifs.

Une étude de ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) est en cours sur le centre ville, une modification du PLU pourra intervenir pour adapter les règles en conséquence, lorsque le ZPPAUP sera approuvée.

La zone U1 est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

### ARTICLE U1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.

Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.

### ARTICLE U1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE U1.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

La création de voies locales destinées au désenclavement de cœur d'îlot peut être admise pour une largeur minimale d'emprise de 4 mètres lorsque la préservation du patrimoine bâti ne permet pas un gabarit de voirie plus important.

La création de garage ou parking ne peut être autorisée lorsque la voie y donnant accès directement est de largeur inférieure à 5,50 mètres ou lorsque cette voie est aménagée en faveur des piétons.

### **ARTICLE U1.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

### **ARTICLE U1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE U1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cœur central ancien compris à l'intérieur des boulevards Gambetta, de la République et du ruisseau du Montimont, et pour toute construction comprise dans un alignement architectural constitué, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Des dispositions différentes sont admises :

- Si le projet de construction jouxte un bâtiment existant, la construction à édifier pourra s'aligner sur la façade de celle-ci même si elle est en retrait.
- Si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou s'il dispose de plusieurs façades sur des rues différentes et nonobstant l'article U1.11, un retrait pourra être admis pour l'une de ces façades.

Dans les autres cas, alignement ou retrait sont possibles.

### **ARTICLE U1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cœur central ancien compris à l'intérieur des boulevards Gambetta, de la République et du ruisseau du Montimont, et pour toute construction comprise dans un alignement architectural constitué, les constructions doivent être édifiées en ordre continu à partir de l'une, au moins, des limites latérales sur une profondeur maximum de 12 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3,50 mètres.

Dans le cas général, l'adossement à un bâtiment préexistant en limite latérale ou en fond de parcelle est autorisé.

### **ARTICLE U1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE U1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE U1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit. Une hauteur moindre pourra être imposée pour motif de protection de la cohésion urbaine historique.

Des adaptations de hauteur supérieure pourront être admises dans le cas de voisinage d'une construction existante.

### **ARTICLE U1.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'unité architecturale et urbaine des rues et îlots doit être maintenue. Les éléments traditionnels, toiture, matériaux, couleur, proportions, ouvertures et modénature doivent inspirer les projets de construction.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restructurations d'îlots ou d'espaces publics.

Pour cette zone, la plus riche du patrimoine traditionnel, tout projet de construction devra tenir compte des connaissances architecturales et paysagères issues d'études spécifiques historiques et patrimoniales existantes à disposition de la commune, du parc Naturel Régional du Haut-Languedoc, des études de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et du Paysage) et ou de celle des hommes de l'art ayant à intervenir au titre de la maîtrise d'œuvre.

Les enseignes et panneaux muraux publicitaires ne peuvent être admis sauf en accompagnement de commerces et d'équipements, au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage qui le surmonte.

### **ARTICLE U1.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

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 m<sup>2</sup>, 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. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il participe à la réalisation de places de stationnement public en application de l'article L 421.3 alinéa 3,4 et 5 du Code de d'Urbanisme.

Cette obligation n'est pas imposée pour la restauration ou le changement de destination sans extension de la SHON 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 U1.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

# ZONE U2

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE U2

La zone U2 correspond à la première couronne d'extension urbaine autour du cœur historique. Elle comporte des formes bâties variées avec une dominante d'habitations individuelles et d'équipements publics. Des commerces et services peuvent y prendre place. Des espaces privatifs divers participent à l'intégration urbaine et paysagère.

L'urbanisation y est déjà largement établie, mais dispose d'opportunités pour des opérations d'urbanisme, de renouvellement urbain et, ponctuellement, de constructions individuelles.

La zone U2 est concernée par le risque d'inondation du ruisseau du Bernazobre.

La zone U2 est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

## ARTICLE U2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes.

Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.

## ARTICLE U2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les démolitions sont soumises à autorisation.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE U2.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **1. Accès**

Les accès des lots individuels des lotissements sur la voie publique doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autres raisons de sécurité routière ne l'empêchent.

#### **2. Voirie**

Dans le cas de voies à sens unique ou de voies en impasse desservant 8 lots ou moins, une largeur de 3 mètres de chaussée peut être admise pour une emprise de 4,5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de renouvellement urbain destinées à reconfigurer des espaces et des formes urbaines sur une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE U2.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **Eaux usées**

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux issues des activités.

### **ARTICLE U2.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE U2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) ou être en retrait d'au moins 5 mètres.

Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des chemins départementaux et de l'emprise SNCF.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de renouvellement urbain.

## **ARTICLE U2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3,5 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour les surélévations ou extensions de bâtiments existants,
- pour des bâtiments abritant des installations de service public.

## **ARTICLE U2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE U2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % pour les constructions individuelles et les immeubles d'habitat collectif, 50 % pour l'habitat groupé ou en bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

## **ARTICLE U2.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions individuelles isolées ou groupées en bande, 12 mètres pour l'habitat collectif.

Des hauteurs différentes pourront être admises,

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants,
- Pour des bâtiments publics.

## **ARTICLE U2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions peuvent comprendre des éléments architecturaux anciens dont leur perception visuelle, leur aspect est à préserver soit en l'état soit dans le cadre d'une configuration architecturale nouvelle les mettant en valeur.

Des constructions de conception technique générale sortant du cadre de la construction traditionnelle sont possibles si leur gabarit respecte la cohérence des ensembles urbains et architecturaux constitués dans lesquels ils s'insèrent et si leur aspect ne crée pas de rupture visuelle dans la perception de l'ensemble des façades perçues depuis l'espace public.

La prédominance du cadre bâti de type « lotissement » implique une certaine liberté architecturale,

- Soit de facture traditionnelle en respectant les éléments caractéristiques de l'architecture locale : toitures, matériaux, couleurs, proportions, ouvertures et modénatures.
- Soit de facture contemporaine et pouvant revêtir un caractère innovant, notamment au regard de la qualité environnementale des solutions techniques employées.

Les clôtures doivent contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement. A cet effet, les opérations comprenant plusieurs terrains doivent prévoir des mesures de cohérence d'aspect des clôtures.

Les espaces collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être « composés » (plan de composition prenant en compte l'urbanisme, l'architecture et le paysage). Un soin particulier doit être apporté au choix et à l'implantation des végétaux en privilégiant les essences locales. Les arbres doivent être choisis et implantés en fonction de leur développement naturel maximum et ne doivent pas mettre en péril, par leur développement racinaire, la bonne tenue des chaussées et trottoirs.

Les murs seront sobrement dessinés et traités, en s'inspirant des techniques de l'aspect et des tonalités des murs traditionnels.

Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés, dans la mesure du possible.

## **ARTICLE U2.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

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

## **ARTICLE U2.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Un espace vert planté est imposé sur au moins 30 % de l'unité foncière.

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, les arbres de haute tige devront accompagner les principales voies, les espaces de détente, suivant un plan de composition urbain et paysager.

Les aires de stationnement collectif de plus de 10 véhicules doivent comporter des ombrages et / ou être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

# ZONE UX

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone équipée qui comprend des activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce... Elle se répartit en plusieurs sites :

- Le site de la Sigourre, d'activités diverses en entrée de ville Ouest de Labruguière,
- Le site de Pont Trinquat, artisanal et commercial, en entrée de ville depuis le Causse,
- Le site d'activités artisanales du Reclot en mitoyenneté avec la zone d'activités de la commune de Caucalières, sur la RD 621,
- Le site de la Tignarié.

Elle comprend :

**Le secteur UXa** où sont regroupés les équipements techniques de l'aéroport, l'aérogare et les fonctions de services associés.

**Le secteur UXb** correspondant au site industriel de la Tarnaise des panneaux, proche de la gare.

La zone UX est concernée par le risque d'inondation du ruisseau du Bernazobre.

La zone UX est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

## ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le **secteur UXb** les extensions d'installations classées existantes sous réserve qu'elles contribuent à la diminution des nuisances et pollutions.

### **ARTICLE UX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **Voirie**

Les dimensions des voies privées doivent être d'au moins 8 mètres d'emprise pour une largeur de 6 mètres de chaussée et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

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

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

### **ARTICLE UX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UX.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).

Cette distance doit être portée à 21 mètres minimum pour les constructions comportant des quais de chargement en façade de la voie publique.

Pour les bâtiments et installations techniques publics ou privés, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les constructions doivent être en retrait de :

- 10 m minimum de l'emprise SNCF.
- 75 m minimum de l'axe de la RD 621.

## **ARTICLE UX.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 6 mètres. Toutefois, l'implantation en limite exacte de propriété pourra être admise dans le cadre d'opérations d'ensemble.

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

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

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

## **ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 12 mètres sauf justifications techniques particulières.

La hauteur totale des constructions isolées à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit à partir du terrain naturel.

## **ARTICLE UX.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 d'ensemble. 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.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

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

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 soin particulier d'intégration paysagère.

# ZONE UZ

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA 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.

**Le secteur UZD**, principalement destinée aux activités industrielles, d'entreposage et de recherche en lien avec les objectifs du pôle « Chimie fine - Biosanté ». Des emprises bâties et des espaces de manœuvre ou de stockage de véhicules nécessitant des surfaces de grandes dimensions sont possibles.

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 m<sup>2</sup> de SHON 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 la 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 le **secteur UZD**, les installations classées, à condition que le périmètre correspondant aux seuils des effets létaux des scénarii d'accidents soit limité au foncier de l'entreprise, et que le périmètre correspondant aux seuils des effets irréversibles d'accidents soit limité au secteur UZD.
- Dans les **secteurs UZC et UZD**, les bureaux liés à l'exploitation des activités.
- Dans le **sous-secteur UZCa**, uniquement les activités de service.
- Dans le **secteur UZD**, les clôtures sous les conditions énumérées à l'article UZ.11.

## **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 UZC** avec la voie rapide Castres-Mazamet ;
- du **sous-secteur UZD** avec le 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 tous temps des véhicules contre l'incendie, la manœuvre et le retournement commode des poids-lourds.

Les accès privatifs 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 plate forme : 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 DESSERTE 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).

Dans le **secteur UZD** :

- **Eaux des parkings et voiries internes** : les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies sur les aires de circulation et de stationnement) doivent être stockées en respectant le dossier loi sur l'eau de la ZAC du Causse dans des dispositifs étanches sur la parcelle. Ces dispositifs seront équipés d'une surverse vers le réseau pluvial collectif. Les aires destinées à recevoir des poids lourds devront disposer d'un séparateur à hydrocarbures.
- **Eaux de toitures** : 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 dysfonctionnements 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 raccordé au réseau public afin de permettre en permanence un écrêtement. L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage sera favorisé.

Dans **les autres secteurs** :

- **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 favorisé.

### **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 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 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.

Dans le **secteur UZD**, des distances différentes pourront être admises pour prendre en compte les contraintes d'exploitation des bâtiments de production sous réserve que toutes les mesures permettant d'assurer la sécurité générale soient prises.

## **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,
- **30%** de l'unité foncière dans le **secteur UZD**.

## **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 m<sup>2</sup>, 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 **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.

Dans le **secteur UZD**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 18 mètres.

Des hauteurs supérieures pourront être admises par l'autorité administrative compétente, si elles sont justifiées par des considérations techniques particulières, avec l'accord de l'aménageur.

## **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.

Dans le **secteur UZD**, les toitures en pente sont autorisées à condition que la pente ne soit pas supérieure à 60 %.

### **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 2,50 mètres.

Dans le **secteur UZD**, elles ne pourront excéder 2,50 mètres de hauteur.

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 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**, 5 mètres pour le **secteur UZD**.

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.

Dans le **secteur UZD**, ne sont autorisées que des éléments de clôture justifiés par des impératifs de protection, de sécurité, de délimitation ou d'exploitation tels que parkings, aire de stockage, bassin de rétention.

### **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.

Dans le **secteur UZD**, les enseignes fixes ou non, doivent être appliquées sur les seules façades des constructions, en regard de la voirie publique de desserte interne de la zone et sans saillie.

### **Aires de stockage et de manutention**

Applicable aux zones UZB et UZD

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.

Les entreposages réalisés en extérieur ne doivent pas excéder une hauteur de 4 mètres.

Dans le **secteur UZD**, les aires de stockage et de manutention ne peuvent être admises dans la bande de retrait entre la voie rapide Castres-Mazamet et les constructions.

## **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- **Établissements industriels** : - une place de stationnement pour véhicule léger pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de SHOB
- **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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Équipements publics d'agglomération** : - 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Établissements hospitaliers et cliniques** : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*).

Pour le **secteur UZD** :

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

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.

La palette végétale utilisée doit se conformer aux exigences du cahier de recommandations architecturales et paysagères : les essences végétales « exotiques » sont proscrites. Les haies doivent rappeler l'identité paysagère du Causse (essences locales, hauteur et volumétrie des végétaux, architecture des essences arborées, etc.).

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

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.

Dans les espaces attenants à la voie rapide de liaison Castres-Mazamet, 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.

**ARTICLE UZB 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à :

- 0.50 dans le **secteur UZB** ;
- 0,60 dans le **secteur UZC** ;
- 0,33 dans le **secteur UZD**.

# ZONE AU

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité sociale et urbaine. L'aménagement et la construction en zone AU, est mis en œuvre dans le cadre des orientations d'aménagement définies pour chacune des zones.

L'objectif de la commune est de constituer des quartiers dotés de tous les éléments qualitatifs nécessaires pour les rendre attractifs, bien reliés pour l'automobile, comme pour les piétons et les deux roues, au centre ville et aux grands équipements de l'agglomération.

Elle comprend :

- **le secteur AUh** composé d'espaces interstitiels destinés à compléter l'urbanisation des hameaux, à les doter d'équipements cohérents et à les insérer dans le cadre naturel.
- **le secteur AUL** destiné aux loisirs ; il comprend la possibilité de création d'équipements de sports et de loisirs ainsi que de camping-caravaning, d'hébergements légers de loisirs, d'hôtellerie et résidences de tourisme.

La zone AU est concernée par le risque d'inondation du ruisseau du Bernazobre.

La zone AU est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

## ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le camping-caravanage, sauf dans le **secteur AUL**.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les habitations légères de loisirs, sauf dans le **secteur AUL**.

Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.

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

Les constructions nouvelles, à condition :

- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 7 500 m<sup>2</sup>.
- Et,
- Que la desserte interne de l'opération prévoit au moins un débouché sur les terrains attenants ou sur une voie existante ou prévue par un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone.

Les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes à ces constructions sont autorisées hors du cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Une superficie inférieure à 7 500 m<sup>2</sup> est admise dans le cas d'unité foncière jouxtant sur tout son périmètre des voies existantes et / ou des espaces urbains déjà constitués (terrains enclavés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour **les secteurs AUh et AUL**.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **ARTICLE AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **1. Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès des lots individuels des lotissements sur la voie publique doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

#### **2. Voirie**

La largeur d'emprise des voies nouvelles doit être au moins de :

- 4 mètres pour les voies à sens unique d'usage mixte piétons / deux-roues / voitures,
- 5 mètres pour les voies en impasse desservant moins de huit constructions,
- 8 mètres pour les autres voies avec un espace de 1,5 mètre réservé aux piétons, éclairage public, plantations, espaces verts.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

### **Eaux usées, assainissement non collectif:**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, viviers, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

Dans les **secteurs AUh**, non desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

### **Eaux pluviales :**

Pour les opérations d'aménagement de plus de 7 500 m<sup>2</sup>, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage, la ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

## **ARTICLE AU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le **secteur AUh**, la superficie minimale des terrains est de 1 500 m<sup>2</sup>. Cette surface minimale ne s'applique pas dans le cas d'unité foncière enclavé par des terrains déjà bâtis.

Cette surface minimale ne s'applique pas dans le cas d'unité foncière enclavé par des terrains déjà bâtis, ni concernant la construction de bâtiments annexes sur des parcelles déjà bâties, ni concernant la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants.

## **ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait d'au moins 5 mètres.

A l'exception de l'agrandissement des constructions existantes, toute construction nouvelle doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des chemins départementaux et de l'emprise SNCF.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le **secteur AUh**, les constructions doivent être implantées à moins de 75 m de la limite du domaine public, excepté si la parcelle jouxte des terrains déjà bâtis et dispose de conditions d'accès conformes aux règles en vigueur.

## **ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3,5 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des dispositions différentes peuvent être admises.

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour les surélévations ou extensions de bâtiments existants,
- pour des bâtiments abritant des installations de service public.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 35 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles,
- 50 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles groupées,
- 35 % de l'unité foncière pour les constructions en collectifs.

Dans le **secteur AUh** :

- 15 % de l'unité foncière présentant une surface supérieure à 1.500 m<sup>2</sup> ;
- 20 % de l'unité foncière présentant une superficie comprise entre 1.000 et 1.500 m<sup>2</sup> ;
- 25 % de l'unité foncière présentant une superficie inférieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques.

### **ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions individuelles, groupées ou en bande (soit au maximum deux niveaux), 12 mètres pour l'habitat collectif et comporter au maximum 4 niveaux de plancher habitable.

Dans le **secteur AUh**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit pour toutes constructions (soit au maximum deux niveaux).

Des hauteurs différentes pourront être admises

- Pour les constructions attenantes à des bâtiments existants,
- Pour des bâtiments publics.

### **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Intégration, développement durable :**

Les constructions peuvent comprendre des éléments architecturaux anciens dont leur perception visuelle, leur aspect est à préserver soit en l'état soit dans le cadre d'une configuration architecturale nouvelle les mettant en valeur. Des constructions de conception technique générale sortant du cadre de la construction traditionnelle sont possibles si leur gabarit respecte la cohérence des ensembles urbains et

architecturaux constitués dans lesquels ils s'insèrent et si leur aspect ne crée pas de rupture visuelle dans la perception de l'ensemble des façades perçues depuis l'espace public.

Les espaces collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être « composés » (plan de composition prenant en compte l'urbanisme, l'architecture et le paysage). Un soin particulier doit être apporté au choix et à l'implantation des végétaux en privilégiant les essences locales. Les arbres doivent être choisis et implantés en fonction de leur développement naturel maximum et ne doivent pas mettre en péril, par leur développement racinaire, la bonne tenue des chaussées et trottoirs.

### **Aspect général :**

La prédominance du cadre bâti de type « lotissement » implique une certaine liberté architecturale,

- soit de facture traditionnelle en respectant les éléments caractéristiques de l'architecture locale : toitures, matériaux, couleurs, proportions, ouvertures et modénatures.
- soit de facture contemporaine et pouvant revêtir un caractère innovant, notamment au regard de la qualité environnementale des solutions techniques employées.

### **Clôtures:**

Les clôtures doivent contribuer à l'unité esthétique et paysagère de la construction et de son environnement. A cet effet; les opérations comprenant plusieurs terrains doivent prévoir des mesures de cohérence d'aspect des clôtures.

Les clôtures végétales seront préférées aux clôtures en maçonnerie, les murs seront sobrement dessinés et traités, en s'inspirant des techniques de l'aspect et des tonalités des murs traditionnels.

Les murs appareillés anciens, préexistants devront être préservés.

Dans le **secteur AUh**, les clôtures doivent être végétales, elles pourront être soit doublées d'un grillage, d'une hauteur n'excédant pas deux mètres, noyé dans la haie, soit d'un mur bahut de 0,60 mètre de haut maximum surmonté d'un grillage à maille rigide, le tout n'excédant pas deux mètres, l'aménagement des accès ne pourra comporter que des maçonneries traditionnelles discrètement implantées dans le paysage rural.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Les opérations d'ensemble doivent comporter des aires de stationnement pour visiteurs sur espace public, à raison d'au moins 1 emplacement pour 2 habitations. Cette disposition ne s'applique pas dans le **secteur AUh**.

## **ARTICLE AU.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 alignements boisés, les allées plantées les plantations préexistantes isolées de belle venue doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aménagements d'ensemble doivent comporter des espaces plantés à usage collectif, des aménagements paysagers de voirie correspondant à leur caractère hiérarchisé et à un cadre valorisé pour les allées piétonnes.

Dans le **secteur AUh**, les plantations existantes et les haies doivent être préservées.

# ZONE AUX

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AUX

La zone AUX est une zone à urbaniser, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce, d'équipements ...

La zone AUX comprend :

- **le secteur AUX2**, destiné à l'extension des zones d'activité existante de la Sigourre, de Pont Trinquat, et de La Tignarié. L'urbanisation de ce secteur sera mis en œuvre dans le cadre des orientations d'aménagement figurant dans le dossier du PLU.
- **le secteur AUX3**, dont l'ouverture à l'urbanisation sera rendu possible par une modification du PLU. Il regroupe les secteurs destinés à l'extension de la zone d'activité du Causse, le secteur de la plaine de Lamothe non ouvert à l'urbanisation lors de la création de la ZAC « ECOSITE ».

- **le secteur AUXE** où s'appliquent les dispositions relatives à l'urbanisation comprise dans le périmètre de la ZAC d'activité Ecosite. Il comprend :

Le **sous-secteur AUXE1** : 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 AUXE2** : 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 le 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 AUXE3** : secteur constructible, destiné à accueillir des activités classées ou non, à vocation principale de production industrielle.

Ces secteur sont partiellement concernés par la zone bleue du **PPRI**.

La zone AUX est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

## ARTICLE AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits dans toute les zones :**

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 AUXE :**

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

**Sont interdits également dans le secteur AUXE3 :**

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 AUXE1 et AUXE2 :**

Les aires de stockage extérieur et dépôts de matériels.

**Sont interdits dans le secteur AUX3**, toute construction et tout aménagement dans l'attente d'une modification du PLU.

## **ARTICLE AUX.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans le secteur AUX2 :**

Les constructions et installations nécessaires aux activités,

Les constructions à usage de bureaux,

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 destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante

Les ouvrages et travaux soumis à déclaration,

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les installations et travaux divers,

Les bassins de rétention, et les clôtures à conditions que leur implantation permette le passage des engins mécaniques nécessaire à l'entretien des réseaux et espaces verts.

**Dans le secteur AUX2** seules sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**Dans le secteur AUX2**, les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

**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 m<sup>2</sup> de SHON 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).

**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 AUX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Dans les **secteurs AUX2 et AUX3**, les voies et accès doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier du PLU.

Dans le **secteur AUXE**, les voies et accès doivent se référer aux dispositions prévues par le programme des équipements de la ZAC Ecosité.

### **1. 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°7 n'est autorisé.

### **2. 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 tous 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.

Dans **tous les secteurs sauf AUXE** :

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 plate-forme : 10 mètres,

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

## **ARTICLE AUX.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.

Dans le **secteur AUX2** les dessertes par les réseaux doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement figurant dans le dossier du PLU.

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

### **1. 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.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Dans **tous les secteurs** :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement des eaux industrielles ou assimilables suivant la réglementation en vigueur.

Dans le **secteur AUXE** :

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

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

#### **2.2. 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 et fuite raccordé au réseau public afin de permettre en permanence un écrêtement. L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage sera favorisé.

**2.2. Réseaux divers :**

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 admises.

Dans le **secteur AUXE** :

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

**ARTICLE AUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUX.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 (ER7)
- 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 AUX.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'ensemble de construction.

## **ARTICLE AUX.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 AUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le **secteur AUX2**, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

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 AUX.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.

Le 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 AUX.11 - ASPECT 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 d'ensemble. 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 AUXE2 :**

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 aménagées 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° 7 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.).

#### **8 – Enseignes, signalétiques et publicités**

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

Seules seront autorisées 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 AUX.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Dans le **secteur AUXE** :

#### **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 m<sup>2</sup> de SHOB de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de SHOB, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> de SHOB.
- **Etablissement artisanaux** : 2 places de stationnement lorsqu'il comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.
- **Bureaux** : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher SHON, y compris les bâtiments publics.
- **Equipements hôteliers et de restauration** : 1 place de stationnement par chambre ou une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Logements de fonction** : 1 place de stationnement par logement.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la SHON proportionnellement pour le calcul de nombre de places de stationnements nécessaire.

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 m<sup>2</sup> (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° 7.

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 AUX.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.

## **ARTICLE AUX.14 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)**

Dans le **sous-secteur AUXE1**, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 100 800 m<sup>2</sup>.

Dans le **sous-secteur AUXE2**, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 30.600 m<sup>2</sup>.

Dans le **sous-secteur AUXE2a**, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 58.100 m<sup>2</sup>.

Dans le **sous-secteur AUXE2b**, la surface hors œuvre nette totale autorisée est de 86.400 m<sup>2</sup>.

# **ZONE AU0**

## **DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU0**

La zone AU0 est destinée à une urbanisation ultérieure dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU.

## **ARTICLE AU0. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation nouvelle quelle que soit sa nature.

# ZONE A

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE A

Zone naturelle à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

La zone A est concernée par le risque d'inondation du ruisseau du Bernazobre.

La zone A est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

### ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Les créations et extensions d'installations classées, à l'exception de celles liées aux occupations admises par l'article 2 ci-après.

Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux rendus nécessaires par les occupations du sol admises par l'article 2 ci-après.

Les dépôts de véhicules, les décharges.

Les terrains de camping et de caravanage, sauf les aires naturelles de camping, conformément aux dispositions de l'article 2 ci-après.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les divisions foncières en vue d'utilisation de toute nature autre qu'agricole.

Les constructions à usage d'activités de commerce ou de bureau.

Les habitations autres que celles autorisées à l'article 2 ci-après, sauf pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique et mentionnées à l'article 2 ci-après.

Les parcs d'attractions.

Les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions et installations techniques, et les installations classées directement liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 200 m des limites de zones U ou AU.

La restauration et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité agricole existants.

La construction et l'extension des bâtiments d'habitation des exploitants.

La construction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existant pour la création de gîtes ruraux, à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

La restauration des bâtiments existants, en préservant l'aspect et les matériaux de l'architecture traditionnelle.

L'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON totale (existant + extension), et la construction d'annexes à ces constructions, à condition que cela ne crée pas de gêne pour l'activité agricole existante.

Les hébergements touristiques et relais équestres regroupés à la ferme.

Les aires de camping à la ferme à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

### **Eau potable :**

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

### **Eaux usées, assainissement non collectif:**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, viviers, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

Dans les secteurs, non desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

#### **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins :

- 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.
- 15 mètres des chemins départementaux,

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 6 mètres.

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

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit. Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 10 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique.

#### **ARTICLE A.11 - ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments de toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures ... . Un soin particulier sera accordé aux architectures bois et à l'intégration des technologies bioclimatiques.

Des éléments de constructions contemporains (formes et matériaux de toiture, surface et forme des ouvertures en façade...) sont possibles si elles ne dénaturent pas le caractère des environnements bâtis traditionnels préexistants.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

#### **ARTICLE A.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".

Des plantations sous forme de haies composées ou doublées d'alignement d'arbres de hautes tiges devront accompagner les abords des bâtiments à usage d'activité agricole lorsque ceux-ci sont particulièrement exposés à la vue dans le paysage d'ensemble de la commune.

# ZONE N

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE N

**La zone N** comprend les espaces naturels préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères paysagers existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seules y sont autorisés la restauration et l'extension limitée de constructions existantes.

Sous réserve d'une insertion discrète dans le paysage local et sans préjudice pour les habitations existantes ou futures (zones AU), les extensions de constructions et installations à usage agricole nécessitées par l'exploitation sur place des terres ou espaces forestiers, peuvent être admises.

Elle comprend :

Le **secteur Ne** destiné à recevoir l'implantation d'une station dépuracion pouvant traiter les effluents industriels des activités prévues dans la zone d'activité du causse.

Le **secteur NZ** destiné à la protection des espaces verts compris dans la ZAC du Causse, constituée :

- d'une partie du Parc du Château du Causse ;
- des talwegs et des abords des ruisseaux canalisant les eaux du bassin versant et de l'ancienne bergerie du château,
- de l'espace séparant le Parc du Causse de la rocade (il s'agit d'un espace naturel en limite du périmètre de la ZAC, qui pourra être boisé en vue d'une meilleure protection visuelle des activités vers l'ouest),
- d'un couloir visuel permettant, depuis le rond-point d'accès à la zone d'activités, de mettre en perspective le Château du Causse et son Parc,
- des espaces interstitiels situés entre les différentes zones de la ZAC, pour leurs rôles écologiques et paysagers (ces espaces serviront de zones tampons et de coupures vertes).

Sans exclure la rénovation du bâti existant, des aménagements légers de loisirs dans cette zone, des équipements sportifs et récréatifs, ce sous-secteur est à valoriser et localement à planter, suivant les orientations du plan masse.

La zone N est partiellement concernée par le risque mouvement de terrain. Un P.P.R. mouvement de terrain pour le risque retrait gonflement des argiles a été prescrit.

La zone N est concernée par le risque d'inondation du ruisseau du Bernazobre.

La zone N est soumise aux prescriptions du PPRI (cf. servitudes, pièces annexes du PLU).

## ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en N.2 ci-après, et notamment :

Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 ci-après.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat permanent ou saisonnier et à usage d'activités, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

Les constructions et installations nouvelles à usage agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2 ci-après.

Les lotissements de toute nature.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessités par la réalisation des constructions et travaux autorisés.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles liées aux occupations admises par l'article N.2 ci-après.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

La restauration des bâtiments existants, en préservant l'aspect et les matériaux de l'architecture traditionnelle.

L'extension limitée des bâtiments existants, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON totale (existant + extension) et la construction d'annexes à ces constructions, à condition que cela ne crée pas de gêne pour l'activité agricole existante.

Le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et à condition qu'ils soient d'architecture traditionnelle et/ou qu'ils présentent un intérêt patrimonial.

Le camping à la ferme, aires naturelles de camping.

Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.

La création de plans d'eaux à condition qu'ils soient destinés à la valorisation des ressources en eau potable ou à l'usage agricole.

Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

Les constructions et installations agricoles, nécessitées par l'exploitation sur place des terres ou espaces forestiers, à condition d'une recherche d'intégration paysagère au milieu préexistant, et à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale des 200 m des limites de zones U ou AU.

L'extension des installations classées liées aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne au voisinage bâti existant, ni aux espaces destinés à une urbanisation future.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur Ne**, la création de stations d'épuration destinées au traitement des effluents industriels du secteur d'activité du Causse, et les installations classées liées à ces équipements.

Dans le **secteur NZ** :

- Les constructions ponctuelles à destination d'équipement léger de loisirs ou nécessaires à la gestion et au fonctionnement des services publics ;
- Les aires de jeux et de sports, des aires ponctuelles de stationnement ;
- La réutilisation et l'extension des bâtiments existants à destination d'équipements, de services ou de bureaux ;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers desservant la ZAC ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessités par le traitement paysager et les installations et ouvrages nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

### **ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 3 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Pour le **secteur NZ** :

- **Accès :**

Toute construction ou installation doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- **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.

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

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

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, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur et de caractéristique suffisante.

#### **Eaux usées, assainissement non collectif:**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, viviers, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans les secteurs, non desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et prévoir le raccordement au réseau d'assainissement public dès qu'il sera réalisé.

Dans le **secteur NZ**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif 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**

Dans le **secteur NZ**, 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).

- 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 général de la zone après filtrage de ces eaux .
- Les eaux recueillies par les toitures doivent être stockées dans des dispositifs étanches sur la parcelle et pourront notamment être utilisées à des fins d'arrosage des espaces verts. Ces installations devront comporter des interconnexions entre les dispositifs de récupération en cas de dysfonctionnements de l'un d'eux, et une sur-verse au réseau pluvial collectif en cas d'orage d'exceptionnel.

### **Réseaux divers**

Dans le **secteur NZ**, 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 N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins :

- 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.
- 15 mètres des chemins départementaux.
- 75 mètres minimum de l'axe de la RD 621 et de la RN 112.

Dans le **secteur NZ**, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à 5 mètres des voies et à 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans le **secteur NZ**, les constructions nouvelles doivent être en retrait des limites latérales et de fonds de parcelle d'au moins 5 mètres.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

Dans le **secteur NZ**, l'extension des bâtiments existants est limitée à 50 % de leur emprise au sol initiale.

#### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, sauf installations justifiées par des conditions techniques particulières et sous réserve de l'article N.11 ci-après.

Dans le **secteur NZ**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au dessus de la sablière est de 5 mètres.

#### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions de l'article 11 du titre I "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Les constructions et installations agricoles ne peuvent être admises que si elles respectent le paysage naturel existant. Suivant leur localisation, leur environnement, leur impact visuel ; elles peuvent faire l'objet de mesures particulières et de limitation de gabarit en vue de la préservation du paysage.

Les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments de toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures ... . Un soin particulier sera accordé aux architectures bois et à l'intégration des technologies bioclimatiques.

Les clôtures doivent être végétales, l'aménagement des accès ne pourra comporter que des maçonneries traditionnelles discrètement implantées dans le paysage rural.

Dans le **secteur NZ**, les constructions, restaurations, agrandissements et adjonctions d'immeubles doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues à l'article 12 du titre I. "règles et définitions applicables à l'ensemble des zones".

Dans le **secteur NZ**, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans un rayon maximum de 200 mètres, et doivent comporter un revêtement de sol. Les constructeurs doivent disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-après :

- **Bureaux** : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
- **Équipements publics d'agglomération** : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON, avec au minimum 1 place pour 3 personnes.
- **Logements de gardiennage** : 1 place de stationnement par logement.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules individuels, des véhicules de transport ou de service et l'espace nécessaire à leurs évolutions.

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.

## **ARTICLE N.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".

Dans le **secteur NZ**, les plantations et traitements des espaces naturels doivent respecter l'ambiance végétale et paysagère préexistante dans le site.

La palette végétale utilisée doit se conformer aux exigences du cahier de recommandations architecturales et paysagères : les essences végétales « exotiques » sont proscrites. Les haies doivent rappeler l'identité paysagère du secteur concerné par la ZAC (essences locales, hauteur et volumétrie des végétaux, architecture des essences arborées, etc.).

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

#### **ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.